

22.01.2019

235/1176/20-40-13-02-11

Індивідуальна податкова консультація

Головне управління ДФС у Харківській області, керуючись ст. 52 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі - ПКУ), розглянуло Ваш запит на отримання індивідуальної податкової консультації щодо деяких питань оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з урахуванням фактично викладених обставин, в межах компетенції повідомляє наступне.

Оскільки, Вами до звернення не надані документи, що підтверджують право власності на нерухоме майно і лист не містить достатньої інформації для надання вичерпної відповіді по суті порушених питань, тому надаємо відповідь виходячи із загальних вимог чинного законодавства.

Платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості (пп. 266.1.1 п. 266.1 ст. 266 ПКУ).

Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, у тому числі його частка (пп. 266.2.1 п. 266.2 ст. 266 ПКУ).

Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів нежитлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості виходячи із загальної площі кожного з об'єктів нежитлової нерухомості та відповідної ставки податку (пп. 266.7.1 п. 266.7 ст. 266 ПКУ).

Відповідно до пп. 14.1.129¹ п. 14.1 ст. 14 ПКУ об'єкти нежитлової нерухомості – будівлі, приміщення, що не віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду. У нежитловій нерухомості виділяють:

а) будівлі готельні – готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати, ресторани та бари, туристичні бази, гірські притулки, табори для відпочинку, будинки відпочинку;

б) будівлі офісні – будівлі фінансового обслуговування, адміністративно-побутові будівлі, будівлі для конторських та адміністративних цілей;

в) будівлі торговельні – торгові центри, універмаги, магазини, криті ринки, павільйони та зали для ярмарків, станції технічного обслуговування автомобілів, їдальні, кафе, закусочні, бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування, будівлі підприємств побутового обслуговування;

г) гаражі – гаражі (наземні й підземні) та криті автомобільні стоянки;

ґ) будівлі промислові та склади;

д) будівлі для публічних виступів (казино, ігрові будинки);

е) господарські (присадибні) будівлі - допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погреби, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції тощо;

є) інші будівлі.

Разом з тим повідомляємо, що визначення належності будівлі до того чи іншого класу будівель проводиться на підставі документів, що підтверджують право власності, з врахуванням класифікаційних ознак та функціонального призначення такого об'єкта нерухомості, згідно з Державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000 із змінами та доповненнями. Ведення Державного класифікатора будівель та споруд здійснює Державний науково-дослідний інститут автоматизованих систем у будівництві Держбуду України.

База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, які перебувають у власності фізичних осіб, обчислюється контролюючим органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що безоплатно надаються органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та/або на підставі

оригіналів відповідних документів платника податків, зокрема документів на право власності (пп. 266.3.2 п. 266.3 ст. 266 ПКУ).

Порядок обчислення суми податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, визначений пп. 266.7.1 п. 266.7 ст. 266 ПКУ.

Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів нежитлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості виходячи із загальної площі кожного з об'єктів нежитлової нерухомості та відповідної ставки податку (7 абзац пп. 266.7.1 п. 266.7 ст. 266 ПКУ).

Таким чином, з метою оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, типи об'єктів нерухомості визначаються відповідно до ст. 14 ПКУ на підставі оригіналів документів, що підтверджують право власності на такі об'єкти, а також на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта.

Ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються за рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує три відсотки розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 квадратний метр бази оподаткування (пп. 266.5.1. п. 266.5 ст. 266 ПКУ).

Відповідно до пп. 266.6.1 п.266.1 ст. 266 ПКУ базовий податковий (звітний) період дорівнює календарному року.

Ставки та пільги з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на території міста Харкова встановлюються рішеннями Харківської міської ради за кожний базовий податковий (звітний) період (рік).

Зауважуємо, що Вами не зазначено базовий податковий (звітний) період (рік), за який обчислюється податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на території міста Харкова.

На даний час дійсним є рішення Харківської міської ради від 22.02.2017 № 542/17 «Про місцеві податки і збори у м. Харкові», яким встановлені на 2017 рік та наступні роки на території міста Харкова ставки та пільги з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Згідно інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта не обліковуються об'єкти нежитлової нерухомості, зазначені у Вашому зверненні.

Враховуючи викладене, для проведення звірки даних щодо об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності, а також для правильності обчислення податкового зобов'язання з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, відповідно до пп. 266.7.3 п.266.7 ст. 266 ПКУ, Ви маєте право звернутися з письмовою заявою до контролюючого органу за місцем проживання (реєстрації).

При собі мати оригінали документів, які підтверджують право власності.

Слід зазначити, що відповідно до п. 52.2 ст. 52 ПКУ індивідуальна податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію.