

Юлія ГУЖЕЛ, редактор



## ПОДАТОК НА НЕРУХОМІСТЬ ДЛЯ ФІЗОСІБ: ЧАС ПЛАТИТИ ЗА РАХУНКАМИ!

**Керівництво до дії:** якщо ви отримали податкове повідомлення-рішення (далі – ППР) на сплату податку на нерухомість, то перш ніж сплатити податок до бюджету, переконайтеся, що його сума розрахована органом ДФС правильно. Для цього дійте за алгоритмом, запропонованим у статті: тоді ви і зайвого не заплатите, і на штраф не потрапите.

### Коли треба сплатити податок на нерухомість за ППР

Як ви знаєте, згідно з пп. 266.7.2 Податкового кодексу (далі – ПК) до 1 липня поточного року органи ДФС направляють фізособам (у т. ч. і підприємцям) ППР про сплату податку на нерухомість за 2017 рік (далі – податок). Це означає, що податок на нерухомість скоро доведеться сплатити.

#### У який строк після отримання ППР потрібно сплатити податок?

Фізособи сплачують податок протягом 60 днів із дня вручення ППР (пп. «а» пп. 266.10.1 ПК).



**На замітку!** ППР на сплату податку на нерухомість має бути складене за формою «Ф». Зразок такого ППР наведений у додатку 1 до Порядку, затвердженого наказом Мінфіну від 28.12.15 р. № 1204 (далі – Порядок № 1204).

#### Як визначити дату вручення ППР, щоб розрахувати граничний строк сплати податку?

Дата вручення залежить від того, яким чином ви отримали ППР. І це дуже важливий момент, зупинимось на ньому докладніше.



**Візьміть до відома!** ППР вважається відправленим (врученим), якщо його:

- вручили особисто фізособі або її представникові (представник – це особа, яка діє від імені платника податків відповідно до закону або на підставі довіреності згідно зі ст. 19 ПК);
- відправили на адресу за місцем проживання або за останнім відомим місцем проживання рекомендованим листом із повідомленням про вручення або згідно з п. 42.4 ПК засобами електронного зв'язку (п. 3 розд. III Порядку № 1204).

ППР **не вважається врученим**, якщо, наприклад, лист з ним залишили в поштової скриньці, а не вручили вам особисто (див. ЗІР, категорія 112.07)!

Якщо ППР не було вручене, платник податків звільняється від відповідальності за несвоєчасну сплату податкового зобов'язання (пп. 266.10.2 ПК).

Тепер повернемося до дати вручення ППР. ПК (ст. 42) і Порядком № 1204 передбачено, коли, ким і де проставляється дата вручення ППР. Так, у випадку:

- вручення особисто під розписку – дату ставить фізособа (його представник) на корінці ППР;
- відправлення рекомендованим листом – дату ставить орган ДФС на бланку повідомлення про вручення і прикріплює цей бланк до корінця ППР, який залишився в органі ДФС;

- при відправленні засобами електронного зв'язку – дату і час вручення органу ДФС зазначає у квитанції про доставку в текстовому форматі. Квитанція прикріплюється до корінця ППР, який залишається в органі ДФС.

Як бачите, треба бути дуже уважним, щоб не пропустити останній день сплати податку. За несплату протягом встановленого строку ПК передбачений штраф (згідно з п. 126.1 ПК). Тому краще не затягувати зі сплатою до останнього дня.

### Як перевірити ще раз зазначену в ППР суму податку

Нагадаємо декілька правил і норм, передбачених ПК, які допоможуть вам правильно розрахувати суму податку і звірити її із сумою, нарахованою органом ДФС. Дійте за таким алгоритмом.

#### Крок 1. Застосуйте правильну ставку податку

Сума податку залежить не тільки від загальної площі нерухомості, але й від розміру мінімальної заробітної плати (далі – МЗП) і встановленої ставки.

Пам'ятайте, що податок нараховується за попередній рік (тобто за 2017-й). Отже, і розмір МЗП треба брати станом на 1 січня 2017 року (пп. 266.5.1 ПК), тобто 3 200 грн. Тоді за загальною формулою податок має бути розрахований таким чином:

**Загальна площа нерухомості (м<sup>2</sup>) х 3 200 грн. х Ставка податку (%). (1)**



**Зверніть увагу!** Ставку податку для своєї нерухомості треба дивитися не в ПК, а в оприлюднених рішеннях місцевих органів влади або в органі ДФС за місцем своєї реєстрації.

Річ у тому, що в ПК наведена максимальна ставка. Проте норми пп. 12.4.1 та 266.5.1 ПК зазначають, що ставку податку встановлюють саме місцеві ради. Зазвичай такі рішення публікуються в місцевих друкованих ЗМІ або оприлюднюються на сайті місцевої ради. Також інформацію про ставки податку місцеві органи влади передають органам ДФС до 25 грудня року, що передуює звітному (пп. 266.4.2 ПК).

#### Крок 2. Не забудьте про право на пільги

**По-перше**, пільги для фізосіб встановлені нормами ПК. Наприклад, пп. 266.4.1 ПК передбачені пільги з податку для житлової нерухомості, що знаходиться у власності фізосіб. Суть пільг у тому, що **у зазначених межах житлова площа не оподатковується. Так, неоподатковувана площа становить:**

- для квартири/квартир незалежно від їх кількості – 60 м<sup>2</sup>;
- для житлового будинку/житлових будинків незалежно від їх кількості – 120 м<sup>2</sup>;
- для різних типів житлової нерухомості, у тому числі їх часток – 180 м<sup>2</sup>.

Ці пільги даються фізособі один раз у кожному звітному році.

З урахуванням пільг формула для розрахунку податку за житлову нерухомість фізосіб набуде такого вигляду:

**[Загальна площа нерухомості (м<sup>2</sup>) – Пільга (м<sup>2</sup>)] х 3 200 грн. х Ставка податку (%). (2)**



**Важливий нюанс!** Якщо пільга застосовується до декількох об'єктів житлової нерухомості (квартир, житлових будинків або різних типів), то розрахована сума податку розподіляється органом ДФС пропорційно до питомої ваги загальної площі кожного з об'єктів житлової нерухомості (пп. «г» пп. 266.7.1 ПК).

**Наприклад**, у власності фізособи знаходиться квартира загальною площею 52 м<sup>2</sup> і будинок загальною площею 220 м<sup>2</sup>. Можна застосувати пільгу до нерухомості у розмірі 180 м<sup>2</sup>. Площі об'єктів нерухомості для нарахування податку будуть розраховані таким чином:

- по квартирі:  
 $[52 - 52 : (52 + 220) \times 180] = 17,6 \text{ (м}^2\text{)}$ ;
- по будинку:  
 $[220 - 220 : (52 + 220) \times 180] = 74,4 \text{ (м}^2\text{)}$ .

Тобто площа двох об'єктів нерухомості, за яку треба сплатити податок, становить 92 м<sup>2</sup> (17,6 м<sup>2</sup> + 74,4 м<sup>2</sup>), а на 180 м<sup>2</sup> (52 м<sup>2</sup> + 220 м<sup>2</sup> – 92 м<sup>2</sup>) надається пільга.



**Це треба знати!** Пільга надається людині на нерухомість, а також на її частку, що знаходяться у власності, і не залежить від кількості власників однієї і тієї самої нерухомості. Наприклад, якщо площа квартири 120 м<sup>2</sup>, і два власники мають у ній по 60 м<sup>2</sup>, то ніхто з них не сплачуватиме податок за цю квартиру. Водночас якщо один із власників використовує свою частину квартири для ведення підприємницької діяльності, то пільга буде надана тільки другому власникові – тому, хто використовує свою житлову площу для проживання.

**По-друге**, вашій нерухомості можуть «належати» додаткові пільги. Їх установлюють **місцеві органи влади** у своїх рішеннях на підставі тих самих норм, що й у разі встановлення ставок. Розмір «місцевої» пільги та її наявність залежать від таких чинників, як:

- майновий стан і рівень доходів фізособи – для житлової та нежитлової нерухомості;
- вид майна, яке є об'єктом оподаткування, – для нежитлової нерухомості.



**У яких випадках пільги не надаються?**

Наведені вище пільги не надаються (пп. 266.4.3 ПК):

- якщо площа житлової нерухомості більше п'ятикратного розміру неоподаткованої площі, передбаченої пп. 266.4.1 ПК (наприклад, якщо загальна площа квартири більше 300 м<sup>2</sup>);
- якщо нерухомість використовується фізособою для отримання доходу (здається в оренду, використовується в підприємницькій діяльності тощо).



**Якщо фізособа провадить підприємницьку діяльність за адресою свого місцепроживання (у квартирі або будинку), застосовуються пільги до такого житла чи ні?**

**Ні**, на таке житло пільги не поширюються. Адже у цьому випадку нерухомість використовується фізособою для отримання доходу (пп. 266.4.3 ПК).

### Крок 3. Перевірте, чи не треба вам сплачувати додаткову суму податку

Нормами ПК передбачений випадок, коли податок на нерухомість, розрахований за загальними правилами (див. формулу (1)), збільшується. Це буває, якщо у власності фізособи є квартира або будинок (або їх частки) загальною площею понад 300 м<sup>2</sup> і 500 м<sup>2</sup> відповідно. У цьому випадку фізособі доведеться сплачувати щорічно по 25 000 грн. «зверху» за кожний такий об'єкт нерухомості (пп. «Г» пп. 266.7.1 ПК).

Але, припустимо, що така квартира або будинок розділені на кількість часток, що належать різним власникам, і частка кожного менша від розміру, при якому діє вимога про збільшення податку. Тоді сплачувати додаткові 25 000 грн. ніхто з власників не повинен.

Формула для розрахунку додаткового податку на нерухомість має такий вигляд:

$$[\text{Загальна площа нерухомості (м}^2\text{)} - \text{Пільга (м}^2\text{)}] \times 3\,200 \text{ грн.} \times \text{Ставка податку (\%)} + 25\,000 \text{ грн.} \quad (3)$$

### Крок 4. Подивіться в документах дату отримання права власності на нерухомість

Це актуально, якщо ви придбали нерухомість у середині звітного (минулого) року. У цьому випадку орган ДФС повинен перерахувати вам податок виходячи з кількості місяців, у яких ви володіли цією нерухомістю.



**Це треба знати!** У випадку продажу нерухомості всередині року податок також має бути перерахований у бік зменшення.

Отже, якщо **нерухомість була придбана/продана протягом звітного року**, то податок сплачується таким чином (пп. 266.8.1 ПК):

- **першим власником** – з 1 січня до початку місяця, у якому втрачено право власності на об'єкт нерухомості;
- **наступним власником** – з початку місяця, у якому отримано право власності, і до кінця року (а в разі продажу протягом цього року – до початку місяця, у якому він втратив право власності).

**Наприклад,** перший власник будинку продав його в травні 2017 року. Документи на право власності у другого власника оформлені в тому самому місяці. Другий власник перепродав будинок третьому власникові в грудні 2017 року. Тоді податок за 2017 рік буде сплачений таким чином:

- перший власник сплатить податок за січень – квітень;
- другий – за травень – листопад;
- третій – тільки за грудень.

Так само розраховується податок і в разі **спорудження нового об'єкта нерухомості протягом звітного року**. Тобто податок сплачується з початку місяця, у якому у фізособи виникло право власності на новий об'єкт (пп. 266.7.2 ПК).

### Крок 5. Звіртеся з органом ДФС

У будь-який момент ви можете провести звірку з органом ДФС з приводу нарахування податку. Звірити можна такі дані (пп. 266.7.3 ПК):

- типи і кількість об'єктів нерухомості та їх часток, що знаходяться у вашій власності;

- розмір загальної площі житлової та нежитлової нерухомості;
- права на користування пільгами зі сплати податку;
- розмір ставки податку;
- нарахована сума податку.

Для цього вам потрібно написати **заяву** на ім'я начальника органу ДФС за місцем проживання в довільній формі.

Якщо за результатами такої звірки будуть виявлені розбіжності між даними, що є у ДФС, і документацією, що є у вас, то ДФС перерахує суму податку. І відправить (вручить) вам нове ППР з правильними сумами податку. А попереднє ППР уважатиметься скасованим (відкликаним).



**Хочемо попередити!** На звірвання візьміть оригінали документів на право власності на нерухомість. Якщо необхідно буде виконати перерахунок податку, ДФС це робитиме, спираючись тільки на оригінали.

## РЕКОМЕНДАЦІЇ



Отримавши ППР на сплату податку на нерухомість, ви можете перевірити ще раз нараховану суму податку. Це цілком у ваших силах – вам тільки треба дотримуватися запропонованого нами алгоритму:

1. Перевірте, яка ставка податку встановлена у рішенні місцевого органу влади для вашої нерухомості (у газеті, на сайті або в ДФС).
2. Уточніть, чи є у вас право на користування пільгами. Пільга, що зменшує оподатковувану площу житлової нерухомості, передбачена ПК. Але й у рішенні органів місцевої влади також можуть бути встановлені додаткові пільги.
3. Зверніть увагу на загальну площу вашої житлової нерухомості: можливо, податок на нерухомість буде додатково збільшений.
4. Якщо ви продали або придбали нерухомість протягом звітного (минулого) року – перевірте дату переходу до вас права власності. Податок має бути перерахований виходячи з місяців володіння цією нерухомістю.
5. Звіртеся з органом ДФС у частині нарахованого податку та інформації, що впливає на його суму. Можуть бути виявлені розбіжності, унаслідок чого податок вам перерахують. ■