ЗАТВЕРДЖЕНО
наказ Міністерства доходів і зборів України
25.04.2014 № 263

Узагальнююча податкова консультація щодо оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки

В Узагальнюючій податковій консультації вживаються такі скорочення:

Конституція України від 28 червня 1996 року – Конституція України;

Податковий кодекс України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI – Податковий кодекс;

Закон України від 27 березня 2014 року № 1166-VII «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні» – Закон;

Наказ Міністерства доходів і зборів України від 05 грудня 2013 року № 766 «Про затвердження форми Податкової декларації з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» – Наказ.

Законом внесено зміни до статті 265 «Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» Податкового кодексу, які набрали чинності з 01.04.2014.

Відповідно до Закону у статті 265 Податкового кодексу слова «житлова площа» замінено словами «загальна площа» у відповідному відмінку, в результаті чого змінилася база оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, як для юридичних, так і фізичних осіб – власників об’єктів житлової нерухомості.

Щодо сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки юридичними особами.

Платники податку – юридичні особи самостійно обчислюють суму податку станом на 1 січня звітного року і до 20 лютого цього ж року подають контролюючому органу за місцезнаходженням об’єкта оподаткування декларацію за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 Податкового кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками поквартально. Щодо новоствореного (нововведеного) об’єкта житлової нерухомості декларація подається протягом місяця з дня виникнення права власності на такий об’єкт (підпункт 265.7.5 пункту 265.7 статті 265 Податкового кодексу).

Відповідно до підпункту 265.6.1 пункту 265.6 статті 265 Податкового кодексу базовий податковий (звітний) період дорівнює календарному року.

Форма Податкової декларації з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, затверджена Наказом, передбачає подання уточнюючої декларації у разі уточнення податкових зобов’язань.

Таким чином, платники податку – юридичні особи зобов’язані були подати декларації за звітний 2014 рік до 20 лютого 2014 року, тобто до дати зміни бази

оподаткування, в якій розраховано податкове зобов’язання за 2014 рік з поквартальною розбивкою.

Отже, з метою забезпечення виконання Закону в частині зміни бази оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, податкові зобов’язання платників податку – юридичних осіб потребують перерахунку з урахуванням загальної площі об’єктів житлової нерухомості, у т.ч. їх часток, як бази оподаткування для такого податку з 01 квітня 2014 року.

За І квартал 2014 року перерахунок податкового зобов’язання проводити не потрібно.

За результатами перерахунку пропонується подати не пізніше 30 липня 2014 року (граничного терміну сплати авансових внесків з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за ІІ квартал 2014 року) уточнюючі декларації. При цьому, до уточнюючої декларації платник має право додати доповнення, відповідно до абзацу 2 пункту 46.4 статті 46 Податкового кодексу, в якому зазначити, що податкові зобов’язання збільшуються на виконання вимог статті 265 Податкового кодексу зі змінами, внесеними Законом.

Пунктом 4 розділу IV Закону доручено Кабінету Міністрів України протягом трьох місяців з дня набрання чинності Законом забезпечити перегляд та приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

Таким чином, до затвердження нових форм звітності з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, платникам податків – юридичним особам у колонці 3 «Житлова площа об’єкта житлової нерухомості» форми декларації, затвердженої Наказом, та колонці 7 «Житлова площа відповідно до документів, що підтверджують право власності (усього)», колонці 9 «Розмір частки/поділу житлової площі, яка знаходиться у спільній частковій, спільній сумісній власності^3» додатка до такої декларації пропонується вказувати (зазначати) загальну площу об’єкта житлової нерухомості, у т.ч. його частки.

Щодо порядку визначення податку фізичним особам.

Пунктом 18 підрозділу 10 розділу XX Податкового кодексу передбачено, що першим базовим податковим (звітним) періодом для податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, для таких осіб є 2013 рік. Також Податковим кодексом зазначено, що у 2013 році контролюючі органи не нараховують податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, фізичним особам – платникам податку і цей податок фізичними особами не сплачувався.

Проте згідно з підпунктом 265.7.2 пункту 265.7 статті 265 Податкового кодексу податкове/податкові повідомлення-рішення про сплату суми/сум податку та відповідні платіжні реквізити, зокрема, органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням кожного з об’єктів житлової нерухомості, надсилаються (вручаються) платнику податку контролюючим органом за місцем його податкової адреси (місцем реєстрації) до 1 липня року, що настає за базовим податковим (звітним) періодом (роком).

Отже, у 2014 році фізичним особам податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховується за перший базовий податковий (звітний) період – 2013 рік і базою оподаткування буде житлова площа об’єктів житлової нерухомості, у т.ч. їх часток, оскільки згідно з статтею 58 Конституції України закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії у часі, крім випадків, коли вони пом’якшують або скасовують відповідальність особи.

Крім того, нарахування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з житлової площі об’єктів житлової нерухомості, у т.ч. їх часток за звітні 2013 та 2014 рік має ґрунтуватися на рівності усіх платників перед законом, недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації – забезпечення однакового підходу до всіх платників податків незалежно від соціальної, расової, національної, релігійної приналежності, форми власності юридичної особи, громадянства фізичної особи, місця походження капіталу (підпункт 4.1.2 пункту 4.1 стаття 4 Податкового кодексу).

Враховуючи зазначені норми чинного законодавства, обчислення сум податку для фізичних осіб за звітний 2014 рік відбудеться у 2015 році до 01 липня, а податок буде розрахований з житлової площі об’єкта житлової нерухомості, у т.ч. його частки за період з 01.01.2014 по 31.03.2014 (включно) та із загальної площі об’єкта житлової нерухомості, у т.ч. його частки з 01.04.2014 по 31.12.2014 (включно).

В.о. директора Департаменту
доходів і зборів з фізичних осіб О.Р. Ревчук