Індивідуальна податкова консультація

від 17.01.2025 № 232/ІПК/99-00-24-03-03

Державна податкова служба України, керуючись ст. 52 Податкового кодексу України (далі – Кодекс), розглянула звернення ( ) щодо сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, та в межах компетенції повідомляє.

Платник податків у своєму зверненні повідомив, що для надання контролюючому органу документів для вірного застосування ставки податку на нерухоме майно з фізичних осіб та захисту свої прав у суді на нерухоме майно, яке належить платнику податків на праві власності та зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у відповідності до законодавства України. Про що свідчать витяги з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, платник податків просить надати індивідуальну податкову консультацію з питань:

1. Які документи включає за п.п. 266.3.2 п. 266.3 ст. 266 Кодексу в себе поняття: оригінали відповідних документів платника податків, зокрема документів на право власності?

2. Які документи включає за п.п. 266.7.3 п. 266.7 ст. 266 Кодексу в себе поняття: оригінали відповідних документів, зокрема документи на право власності, які платник податків надає для до контролюючого органу для здійснення звірки з податку на нерухоме майно?

3. Чи має право контролюючий орган вимагати від платника податків внесення змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в частині типу об’єкту нерухомого майна та його технічних характеристик, якщо такі зміни не здійснювались платником податку з 2017 року, тобто з дати реєстрації права власності? Якщо має прошу надати посилання на статтю ПКУ в якій зазначається ця вимога та як повинна виглядати ця вимога: лист, рішення або інший документ контролюючого органу?

4. За допомогою яких документів передбачених Кодексом контролюючий орган самостійно встановлює тип нерухомого майна для застосування ставки податку на нерухоме майно, якщо тип майна вказаний в Державному реєстрі речових прав відсутній у рішенні сесії міської ради?

5. На підставі якої норми Кодексу контролюючим органом до нежитлових приміщень платника податків може застосовуватися максимальна ставка податку на нерухоме майно із рішення сесії міської ради, якщо такий тип майна відсутній в Державному реєстрі речових прав? Чи це є правом вибору одноосібно контролюючим органом?

Встановлення місцевих податків та зборів здійснюється у порядку, визначеному Кодексом (п.п. 12.3.1 п. 12.3 ст. 12 Кодексу).

Порядок нарахування та сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, визначено ст. 266 Кодексу.

Відповідно до п. 266.1 ст. 266 Кодексу 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.

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

Крім того, п.п. 266.2.2 п. 266.2 ст. 266 Кодексу визначено перелік об’єктів житлової та нежитлової нерухомості, які не є об’єктом оподаткування.

Базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток (п.п. 266.3.1 п. 266.3 ст. 266 Кодексу).

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 (п.п. 266.3.2 п. 266.3 ст. 266 Кодексу).

Згідно з ст. 2 Закону України від 01 липня 2004 року № 1952-ІV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» зі змінами та доповненнями державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр).

Порядок проведення державної реєстрації припинення права власності на об’єкт нерухомого майна у зв’язку з його знищенням визначено постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» із змінами і доповненнями.

Відповідно до п.п. 266.5.1 п. 266.5 ст. 266 Кодексу 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 залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 квадратний метр бази оподаткування.

Порядок обчислення суми податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, визначено п. 266.7 ст. 266 Кодексу.

Так, відповідно до п.п. «б» та «в» п.п. 266.7.1 п. 266.7 ст. 266 Кодексу обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості у такому порядку:

за наявності у власності платника податку більше одного об'єкта житлової нерухомості одного типу, в тому числі їх часток, податок обчислюється виходячи із сумарної загальної площі таких об'єктів зменшеної відповідно до п.п. «а» або «б» п.п. 266.4.1 п. 266.4 ст. 266 Кодексу та відповідної ставки податку;

за наявності у власності платника податку об'єктів житлової нерухомості різних видів, у тому числі їх часток, податок обчислюється виходячи із сумарної загальної площі таких об'єктів, зменшеної відповідно до п.п. «в»   
п.п. 266.4.1 п. 266.4 ст. 266 Кодексу та відповідної ставки податку.

Враховуючи зазначене, податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, обчислюється контролюючими органами на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та/або оригіналів відповідних документів платника податків, які перебувають у власності фізичної особи.

Крім того, платники податку мають право звернутися з письмовою заявою до контролюючого органу за своєю податковою адресою для проведення звірки даних щодо:

об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності платника податку;

розміру загальної площі об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності платника податку;

права на користування пільгою із сплати податку;

розміру ставки податку;

нарахованої суми податку (п.п. 266.7.3 п. 266.7 ст. 266 Кодексу).

Крім того, права контролюючих органів визначені ст. 20 Кодексу.

Водночас повідомляємо, що з питання визначення поняття «оригінал документа», внесення змін до Державного реєстру в частині типу об’єкту нерухомого майна та його технічних характеристик, доцільно звернутися до Міністерства юстиції України.

Згідно з п. 52.2 ст. 52 Кодексу індивідуальна податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію.