

УДК 336.221.24

О. В. КОРЕЦЬКА, А. М. КУЛИК

ОСОБЛИВОСТІ НАРАХУВАННЯ ТА СПЛАТИ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ З 1 СІЧНЯ 2015 РОКУ

Стаття присвячена розгляду особливостей нарахування та сплати податку на нерухоме майно в Україні з 1 січня 2015 року. Особливої уваги приділено ставці податку на нерухомість та наявним пільгам для більшості регіонів України. Розглянуто проблеми, що можуть виникнути для платників з окупованих територій та із зони проведення антитерористичної операції. Відображено відповідальність за несплату або несвочасну/неповну сплату податку на нерухомість. Надано рекомендації щодо розв'язання наявних проблем.

Ключові слова: податок, нерухомість, ставка податку, платники податку, податкові пільги, строки сплати.

Вступ. Важливою умовою стабілізації вітчизняної податкової системи, забезпечення її передбачуваності є прийняття та втілення у життя таких податків, які існують у більшості розвинених європейських країнах. Метою реформування податкової системи України та відповідно внесенням змін до Податкового кодексу України є також вироблення економічно обґрунтованих, збалансованих норм права, що регулюють соціально-економічні відносини держави в сфері оподаткування майна фізичних осіб та підприємств всіх форм власності. Податковий кодекс в частині оподаткування нерухомості має забезпечити одночасне зниження податкового тиску, розширення бази оподаткування, збільшення надходжень до бюджетів всіх рівнів і на цій основі розв'язання соціальних проблем.

Чергові зміни до Податкового Кодексу України у частині оподаткування нерухомості були внесені у грудні 2014 року, з прийняттям так званої Податкової реформи 2015 (Закон № 71-VIII від 28 грудня 2014 р).

Деякі аспекти, пов'язані з аналізом запропонованих змін, відображені в статтях багатьох вітчизняних та зарубіжних науковців та законотворців. Таких як Ю. Іванов, А. Кірш, А. Юровський, В. Бондарева та інші.

Постановка завдання. Метою даної статті є розкриття нових правил нарахування та стягнення податку на майно у частині оподаткування нерухомості, для юридичних та фізичних осіб, які вступили в силу з 1 січня 2015 року.

Основний матеріал. У 2015 році податок нарахується тільки на ту нерухомість, якою фізичні та юридичні особи володіли в 2014-му, за діючим в минулому році ставками та згідно минулорічної схемою (яка була змінена з прийняттям Податкової реформи 2015 року). Як відомо, з 1 січня до 31 березня 2014-го податком обкладалися тільки житлова площа нерухомості, а з 1 квітня по 31 грудня 2014-го – із сумарної загальної площі. Отже, зазначений податок за 2014 рік мають сплатити не всі громадяни, а лише власники великих квартир і будинків. Більшість українців підпали під податкові пільги. У 2014 році пільгова (неоподатковувана) площа була встановлена на рівні 120 квадратів для власників квартир, 250 – для власників будинків і 370 – якщо у власності є і будинки, і квартири. Для квартир від 120 до 240 кв. м і будинків від 250 до 500 кв. м податкова ставка була не

більше 1% мінімальної заробітної плати за 1 кв. м перевищення (12,18 грн) на рік. Для нерухомості більше 500 м ставка за кожен метр перевищення становила 2,7%, або 34,56 грн.

Якщо нерухомість здається в оренду або використовується для підприємницької діяльності, пільги на неї не поширюються, і платити доведеться за всі метри. Наприклад, якщо фізособа-власник квартири фактично здійснює підприємницьку діяльність за місцем реєстрації, що вказується у виписці з Єдиного держреєстру юридичних і фізичних осіб підприємців, то до такої нерухомості податкові пільги застосовуватися не будуть. Аналогічно пільга не застосовується до житлової нерухомості, за адресою якої зареєстровано юридичну особу. Однак при цьому слід зазначити, що на сьогодні у податкових органів немає єдиної централізованої системи з інформацією про нерухомість та мету її використання, що дещо ускладнює процес визначення таких об'єктів. У сільській місцевості питання про комерційне використання, наприклад, хліва або пташника поки відкрите. Як відомо, доходи, отримані від продажу власної продукції, не обкладаються податком. Якщо, звичайно, вони не перевищують 100 мінімальних заробітних плат за рік (на 2015 рік – 121,8 тис. грн), тому продаж/здача сім'єю, наприклад, молока та продуктів тваринництва не є комерційною діяльністю. Тобто така ситуація поки що юридично не врегульована.

З 2016 року вже передбачено платити за новими правилами, а саме враховуючи зміни, що було внесено Податковою Реформою 2015 року. Фізичні та юридичні особи мають платити за загальну нерухомість, якою володіли в 2015-му році. Податковим кодексом встановлено межі і базові пільги з податку на нерухомість. Максимальна ставка передбачена в 2% від мінімальної заробітної плати (замість 1% і 2,7% залежно від площі для 2014 р). У майбутньому році платити нерухомий податок доведеться більшій кількості громадян. Оскільки базова пільга знижується до 60 кв. м для квартир, 120 кв. м для будинків і 180 кв. м – для різних видів житла. Ставку місцеві ради можуть зменшувати, пільгу збільшувати (але не більше ніж у п'ять разів). У таблиці наведено ставки податку на нерухомість для деяких міст України.

© О. В. Корецька, А. М. Кулик, 2015

Таблиця 1 – Ставки податку на нерухомість та пільги для деяких регіонів України

Місто	Для квартир, пільга, кв. м.	Для квартир, ставка податку, % від	Для будинків, пільга, кв. м.	Для будинків, ставка податку, %	Примітки
Вінниця	60	1.5 (% від необкладаемого податком мінімуму)	120	1.5	Ставка 1% для садових та дачних будинків
Дніпропетровськ	85	1	200	1	
Запоріжжя	120	2	250	2	
Івано – Франківськ	120	1	240	1	
Київ	60	1	120	1	Не обкладаються квартири/житлові будинки, що належать інвалідам, учасника АТО, членам сімей осіб, що загинули в АТО, членам сімей героїв Небесної Сотні, але не більше одного об'єкту
Кіровоград	75	0.1	150	0.1	
Луцьк	70	1	140	1	Не обкладаються гаражі та господарські (присадибні) будівлі: сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, уборні, погріби, навіси тощо
Миколаїв	120	1	250	1	Застосовується ставка 2% - при площі квартир вище за 500 кв. м., будинків – більше 740 кв. м.
Львів	80	0.5	160	1	
Одеса	120	1	250	1	
Полтава	90	1	200	1	
Рівне	70	0.5	150	0.5	
Суми	60	0.7	120	1 – 1.5	Застосовується ставка для дачних будинків – 0.3%, садових – 0,05%, комнатах в гуртожитках – 0,02%
Тернопіль	70	1	120	1	
Житомир	60	0.75	120	0.75	
Харків	120	2	240	2	
Херсон	120	1	250	1	
Хмельницький	60	1	120	1	
Черкаси	60	1	120	1	
Чернігів	80	1	150	1	
Черновці	120	1	250	1	
Ужгород	120	1	250	1	

Як видно з даних наведених у таблиці, зараз ставка податку на нерухомість по Україні варіюється від 0,1% до 2% від мінімальних зарплат. Наприклад, ставка в розмірі 1% встановлена в Києві, Дніпропетровську, Тернополі, Чернівцях, Полтаві, Черкасах, Чернігові, Хмельницькому, Івано-Франківську, Ужгороді. У розмірі 2% встановлена ставка в Харкові, Запоріжжі. У Житомирі місцева влада зафіксувала ставку податку на житлову нерухомість у розмірі 0,75%. Мінімальна ставка – 0,1% – у Кіровограді.

У деяких містах ставка податку залежить від виду житлової нерухомості. У Сумах, наприклад, ставка податку для квартир становить 0,7%, а для будинків – 1,5%, у Вінниці податком на нерухомість обклали квартири і будинки за ставкою 1,5%, садові та дачні будинки за ставкою 1%. У Львові ставка податку для квартир на 2015 складе 0,5%, а для будинків 1%.

Варіюється і площа, яка не підпадає під оподаткування, і особливо пільги. У Києві, наприклад, не оподатковується житло учасників АТО, сімей героїв Небесної Сотні і загиблих на території проведення АТО. А в Луцьку для всіх вивели з-під оподаткування гаражі та господарські (присадибні) будівлі. До них відносять сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі та ін.

В свою чергу слід зазначити, що окрім зазначених вище не врегульованих аспектів нарахування і стягнення податку на нерухоме майно, є ще один. Змінами до законодавства, які було здійснено, так і не врегульовано проблеми осіб, котрі стали вимушеними внутрішніми переселенцями (мешканці Криму, частини Донецької та Луганської області).

Отже, незважаючи на те, що вони фактично позбавлені права вільно володіти, користуватися і розпоряджатися своїм нерухомим майном, а в деяких

випадках це майно вже втрачено, до урегулювання проблеми на законодавчому рівні їм доведеться платити податок на нерухомість в загальному порядку. Сплачувати податок їм доведеться за місцем реєстрації свого нового місця проживання. За основу братимуться дані Державного Реєстру речових прав на нерухоме майно. Довідки від окупаційної влади (для АРК) або самопроголошеної влади «ДНР» чи «ЛНР» про знищення (відсутність) майна фіскальними органами братися до уваги не будуть. Тож, доводити факт знищення майна доведеться в судовому порядку шляхом надання фотознімків, відео чи підтверджувати це показаннями свідків.

Відповідальність за несплату або несвоєчасну/неповну уплату податку на нерухомість така ж, як для інших податків. Згідно з п. 126.1 ПК, загрожує штраф у розмірах:

- 10% від погашеної суми податкового боргу - за затримку до 30 календарних днів;
- 20% від погашеної суми податкового боргу - за затримку більше 30 календарних днів.

Якщо податок не буде сплачений своєчасно, то згідно зі ст. 129 ПК після закінчення граничних термінів для сплати на суму податкового боргу нараховують пеню з розрахунку 120% від ставки НБУ, що діє на день виникнення податкового боргу.

Висновки. Отже, створення в Україні ефективного механізму оподаткування нерухомого майна є одним із важливих напрямів реформування податкової системи, який має передбачати реалізацію фіскального і регульовального потенціалу оподаткування нерухомості. Для досягнення цієї мети першочерговими є такі заходи:

- визначення неоподаткованого мінімуму площі на одну кожну особу, що мешкає у квартирі чи будинку;
- застосування диференційованої шкали оподаткування для різних типів нерухомого майна і для нерухомості з різною площею; для врахування місця розташування нерухомості варто використовувати коригувальні коефіцієнти.

Тому введення в Україні сучасного, соціально справедливого та економічно ефективного податку на нерухомість дозволить адаптувати національне законодавство до Європейських стандартів, знизить маніпуляції на ринку нерухомості, забезпечить збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

Список літератури: 1. Податковий кодекс України [електронний ресурс] режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/stru#Stru>; 2. Офіційний портал Державної Фіскальної Служби України: Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки [електронний ресурс] режим доступу: <http://sfs.gov.ua/baneryi/podatkovy-zmini-2015/podatkovy-dlya-fizichnih-osib/mistseviy-podatok-na-mayno/podatok-na-neruhome-mayno-vidminne-vi/>; 3. Податок на нерухомість. Коли і скільки заплатають українці. [електронний ресурс] режим доступу: <http://news.finance.ua/ua/news/-/350262/podatok-na-neruhomist-koly-i-skilky-zaplatyut-ukrayintsi>; 4. Як самому вирахувати податок на «зайву» нерухомість. [електронний ресурс] режим доступу: <http://tsn.ua/groshi/ukrayincyam-skoro-prishlyut-listi-schastya-yak-samomu-virahuvati-podatok-na-zayvu-neruhomist-429438.html>; 5. «Голос України». Інформаційний портал. Податок на нерухоме майно: про нюанси які замовчують. [електронний ресурс] режим доступу: <http://golosukraine.com/publication/zakonoproekti/parent/36516-podatok-na-neruhome-majno-pro-nyuansi-yaki-zamovch/#.VhKHCOyqqko>

Bibliography (transliterated): 1. Podatkovyj kodeks Ukrajinny [elektronnyj resurs] režym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/stru#Stru>; 2. Oficijnyj portal Deržavnoji Fiskal'noji Služby Ukrajinny: Podatok na neruhome majno, vidminne vid zemel'noji diljanky [elektronnyj resurs] režym dostupu: <http://sfs.gov.ua/baneryi/podatkovy-zmini-2015/podatkovy-dlya-fizichnih-osib/mistseviy-podatok-na-mayno/podatok-na-neruhome-mayno-vidminne-vi/>; 3. Podatok na neruhomist'. Koly i skil'ky zaplatjat' ukrajinci. [elektronnyj resurs] režym dostupu: <http://news.finance.ua/ua/news/-/350262/podatok-na-neruhomist-koly-i-skilky-zaplatyut-ukrayintsi>; 4. Jak samomu virahuvaty podatok na «zayvu» neruhomist'. [elektronnyj resurs] režym dostupu: <http://tsn.ua/groshi/ukrayincyam-skoro-prishlyut-listi-schastya-yak-samomu-virahuvati-podatok-na-zayvu-neruhomist-429438.html>; 5. «Holos Ukrajinny». Informacijnyj portal. Podatok na neruhome majno: pro njuansy jaki zamovčujut'. [elektronnyj resurs] režym dostupu: <http://golosukraine.com/publication/zakonoproekti/parent/36516-podatok-na-neruhome-majno-pro-nyuansi-yaki-zamovch/#.VhKHCOyqqko>

Надійшла (received) 12.10.2015

Відомості про авторів / About the authors

Корецька Оксана Валеріївна – старший викладач кафедри «Менеджменту і оподаткування», тел. (050) 300-13-93; e-mail: koretskay@mail.ru

Корес'ка Оксана Валеріївна – Senior lecturer «Management and taxation» tel.: (050) 300-13-93; e-mail: koretskay@mail.ru

Кулик Анна Миколаївна – старший викладач кафедри «Менеджменту і оподаткування» тел. (066) 029-84-32; e-mail: flier@gmail.ru

Kulik Anna MikolaYivna – Senior lecturer «Management and taxation» tel.: (066) 029-84-32; e-mail: flier@gmail.ru