**Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки**

[**Податок на нерухоме майно**](https://gb.expertus.com.ua/recommendations/625?utm_medium=referral&utm_source=buhplatforma.com.ua&utm_term=7062&utm_content=article&utm_campaign=red_block_content_link) (**податок не нерухоме майно**, відмінне від земельної ділянки; *він же* – **податок на нерухомість**) регулюється [ст. 266 Податкового кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/ed20230903#n6392) (*далі* – **ПК**). Даний податок є частиною **податку на майно** ([ст. 265 ПК](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1461)). Останній є комплексним податком, так як включає в себе ще й плату за землю ([земельний податок](/article/7574-plata-za-zemlyu-2020), орендну плату за земельні ділянки державної та комунальної форми власності), [транспортний податок](/article/7483-transportniy-podatok). Сплачують податок не нерухомість, як і інші майнові податки, до місцевих бюджетів ([ст. 10 ПК](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/ed20230903#n210)).

**Хто має сплачувати податок на нерухоме майно**

Платники податку на нерухомість такі (*див.* ст. 266.1 ПК):

* фізичні та юридичні особи, у т.ч. нерезиденти, які є власниками об’єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.

Зверніть увагу, що фізособи-підприємці (**ФОП**) також є платниками податку на нерухомість, але як звичайні фізособи, тобто за тими ж правилами, що й для фізосіб (роз’яснення ДПС 106.01 ЗІР). Причина – окрема реєстрація нерухомості на ФОП відсутня, а є лише на фізособу чи юрособу.

Головною умовою є наявність права власності на нерухоме майно і тут слід враховувати таке:

* [право власності на нерухомість](https://gb.expertus.com.ua/recommendations/4741?utm_medium=referral&utm_source=buhplatforma.com.ua&utm_term=7062&utm_content=article&utm_campaign=red_block_content_link) має бути зареєстроване у [Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно](https://online.minjust.gov.ua/rrp/) (*далі* – **Держреєстр**). Однак на час воєнного стану дані реєстру для зовнішнього доступу закриті;
* податок мають сплачувати й нерезиденти;
* фізособи (у т.ч. підприємці) податок сплачують, але самі його не нараховують. За них це здійснює ДПС на основі інформації зі згаданого Держреєстру;
* юрособи розраховують податок самостійно та декларують його, тобто подають [**декларацію з податку на нерухоме майно**](/article/7577-deklaratsya-z-podatku-na-neruhome-mayno?tokenCoock=none);
* правила оподаткування податком на нерухомість для юросіб і фізосіб (у т.ч. підприємців) відрізняються. Для фізосіб діють окремі правил щодо житлової нерухомості, які визначені пп. 266.7.1 ПК, а також пільга за пп. 266.4.1 ПК;
* є правила щодо нерухомості, яка знаходиться у частковій або спільній власності (пп. 266.1.1 ПК).

**Увага:** фізособам нараховує податок ДПС самостійно і за дещо відмінними правилами щодо житлової нерухомості.

**Спільна власність – як сплачувати податок на нерухомість**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПОДАТОК НА НЕРУХОМІСТЬ, ЯКЩО ОБ’ЄКТОМ НЕРУХОМОСТІ ВОЛОДІЄ НЕ ОДНА ОСОБА** | |
| **Ситуація з спільною власністю нерухомості** | **Хто з спільних власників є платником податку на нерухомість** |
| спільна **часткова** власність кількох осіб | кожна з цих осіб – за належну їй частку |
| спільна **сумісна** власність кількох осіб, але не поділена в натурі | одна з таких осіб-власників, визначена за їхньою згодою, якщо інше не встановлено судом |
| спільна сумісна власність кількох осіб, яка поділена між ними в натурі | кожна з цих осіб – за належну їй частку |

**Об'єкт оподаткування податком на нерухомість**

Об’єктом оподаткування є об’єкт житлової та нежитлової нерухомості, у т.ч. його частка. Що є житловою, а що нежитловою нерухомістю на підставі пп. 14.1.129 та пп. 14.1.1291 ПК наведено у *таблиці нижче.*

|  |  |
| --- | --- |
| **НЕРУХОМЕ МАЙНО, ЩО ВІДРІЗНЯЄТЬСЯ ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ** | |
| **Житлова нерухомість\*** | **Нежитлова нерухомість** |
| жилі будинки, жилі будинки садибного типу\*\*, прибудови до житлового будинку, квартири, котеджі, кімнати в багатосімейних (комунальних) квартирах, садові будинки, дачні будинки | будівлі готельні, будівлі офісні, будівлі торгові, гаражі, будинки промислові, склади, будинки для публічних виступів (казино, ігорні дома), господарські (присадибні) будівлі, інші будівлі |
| \* умова – майно має бути **зареєстроване** згідно чинного законодавства як об’єкти житлової нерухомості (*див.* абз. 1 пп. 14.1.129 ПК);  \*\* **житловий будинок садибного типу** ­­­– житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень, зокрема передпокою, кухні, коридору, веранди, вбиральні, комори, приміщення для автономної системи опалення, пральні тощо (пп. «а» пп. 14.1.129 ПК) | |

**Чи обкладаються об’єкти незавершеного будівництва податком на нерухомість**

**Ні, об’єкти незавершеного будівництва не обкладаються податком на нерухомість** (*див.* [роз’яснення ДПС](https://dp.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/593874.html)). Пов’язано це з тим, що податківці обчислюють податок на базі даних Держреєстру. Однак на новостворене майно право власності виникає з моменту завершення його будівництва (створення) майна ([ст. 331 Цивільного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1787)). До цього моменту особа вважається власником не нерухомості, а матеріалів, обладнання тощо, які були використані чи ще використовуються в процесі такого будівництва (створення майна).

**Нерухомість, яка не є об’єктом оподаткування або має пільги**

Однак не вся нерухомість оподатковується – є нерухомість, яка не є об’єктом оподаткування, яку з описом її специфічних особливостей по різним категоріям наведено у *таблиці нижче* (складена на основі пп. 266.2.2 ПК).

|  |  |
| --- | --- |
| **НЕОПОДАТКОВУВАНА НЕРУХОМІСТЬ 2024**  **(не є об’єктом оподаткування або звільнена через пільгу)** | |
| **Категорія нерухомості** | **Специфіка об’єктів, які не оподатковуються** |
| об’єкти житлової та нежитлової нерухомості | перебувають у власності органів державної влади, органів місцевого самоврядування (**ОМС**), а також організацій, створених ними в установленому порядку, що повністю утримуються за рахунок відповідного державного бюджету чи місцевого бюджету і є неприбутковими (їхній спільній власності) |
| розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов’язкового) відселення, визначені законом, у т.ч. їхні частки |
| перебувають у власності громадських організацій осіб з інвалідністю та їхніх підприємств |
| об’єкти нерухомості, що перебувають у власності релігійних організацій, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, та використовуються виключно для забезпечення їхньої статутної діяльності, включаючи ті, в яких здійснюють діяльність засновані такими релігійними організаціями добродійні заклади (притулки, інтернати, лікарні тощо), крім об’єктів нерухомості, в яких здійснюється виробнича та/або господарська діяльність |
| нерухомість, яка знаходиться у зоні проведення операції Об’єднаних сил/АТО з 14 квітня 2014 року по 31 грудня року, у якому буде завершена така операція (пп. 38.6 підрозд. 10 Перехідних положень ПК) |
| нерухомість, у т.ч. їх частки, що перебувають у власності фізосіб та/або юросіб, що розташовані на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих рф територіях України, які включені до [Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих РФ](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1668-22#n15)\* – за період:   * з 1-го числа місяця, в якому почалися активні бойові дії або тимчасова окупація; * до **останнього числа місяця**, у якому завершено бойові дії або тимчасова окупація на відповідній території (детальніше – *див.* пп. 69.22 підрозд. 10 Перехідних положень ПК) |
| пошкоджене внаслідок війни з рф майно – податок відновлюється починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому за даними [Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/624-2023-%D0%BF#n25) об’єкти житлової нерухомості капітально відремонтовані, реконструйовані, реставровані та визнані придатними для проживання/ використання за цільовим призначенням (детальніше – *див.* пп. 69.22 підрозд. 10 Перехідних положень ПК) |
| житлова нерухомість | непридатна для проживання, у т.ч. у зв’язку з аварійним станом, визнана такою згідно з рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об’єднаної територіальної громади, що створена згідно із законом та перспективним планом формування територій громад |
| об’єкти житлової нерухомості, у т.ч. їхні частки, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, та особам з їхнього числа, визнаним такими відповідно до закону, дітям з інвалідністю, які виховуються одинокими матерями (батьками), але не більше одного такого об’єкта на дитину |
| належить багатодітним або прийомним сім’ям, у яких виховується 5 та більше дітей |
| гуртожитки |
| будівлі дитячих будинків сімейного типу |
| будівлі дошкільних та загальноосвітніх навчальних закладів, якщо вони використовуються тільки для надання освітніх послуг (передача в оренду позбавляє такого звільнення) |
| об’єкти нежитлової нерухомості | які використовуються суб’єктами господарювання малого та середнього бізнесу, що провадять свою діяльність в малих архітектурних формах та на ринках (МАФів) |
| державних та комунальних дитячих санаторно-курортних закладів та закладів оздоровлення та відпочинку дітей, а також дитячих санаторно-курортних закладів та закладів оздоровлення і відпочинку дітей, які знаходяться на балансі підприємств, установ та організацій, які є [неприбутковими](/article/7552-nepributkov-organzats-buhgalterskiy-oblk) і внесені контролюючим органом до [Реєстру неприбуткових установ та організацій](https://guide.diia.gov.ua/view/nadannia-vytiahu-z-reiestru-neprybutkovykh-ustanov-ta-orhanizatsii-e98f24a8-f0e3-4a4c-bb6f-92f0f28263be). У разі виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій декларація подається платником податку впродовж 30 к. днів з дня виключення, а податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому відбулося виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій |
| державних та комунальних центрів олімпійської підготовки, шкіл вищої спортивної майстерності, центрів фізичного здоров’я населення, центрів з розвитку фізичної культури і спорту інвалідів, дитячо-юнацьких спортивних шкіл, а також центрів олімпійської підготовки, шкіл вищої спортивної майстерності, дитячо-юнацьких спортивних шкіл і спортивних споруд всеукраїнських фізкультурно-спортивних товариств, їхніх місцевих осередків та відокремлених підрозділів, що є неприбутковими та включені до Реєстру неприбуткових установ та організацій. У разі виключення таких установ та організацій з Реєстру неприбуткових установ та організацій декларація подається платником податку впродовж **30 к. днів** з дня виключення, а податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому відбулося виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій |
| будівлі промисловості, які відносяться до групи «Будівлі промислові та склади» (код 125) у [ДК 018-2000](https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text)\*\*. Умови такого звільнення:   * основна діяльність суб’єкта господарювання має належати до секцій B, C, D, E, F КВЕД ДК 009:2010\*\*\*; * така нерухомість має використовуватися за призначенням у господарській діяльності; * така нерухомість не повинна здаватися в оренду, лізинг, позичку |
| бази олімпійської та параолімпійської підготовки; нерухомість, яка має фізкультурно-спортивне призначення. Перелік таких баз затверджується Кабміном |
| будівлі, споруди [сільськогосподарських товаровиробників](/article/8787-rozrahunok-chastki-slskogospodarskogo-tovarovirobnitstva-2021), які віднесені до класу «Будівлі сільськогосподарського призначення, лісоводства і рибного господарства» (код 1271) ДК 018-2000. Умова такого звільнення:   * така нерухомість не повинна здаватися в оренду, лізинг, позичку |
| \* перелік затверджується та оновлюється – [наказ Мінреінтеграції від 22.12.2022 № 309;](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1668-22#Text)  \*\* це підкласи 1251.1-1251.9 (роз’яснення ДПС 106.02 ЗІР), до яких відносяться фабрики, майстерні, бійні, пивоварні заводи, складальні підприємства, будівлі підприємств легкої, харчової та деревооброблювальної промисловості, поліграфічні підприємства тощо;  \*\*\* це **промисловість**, а саме добувна промисловість і розроблення кар’єрів, переробна промисловість, постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря, водопостачання, каналізація, поводження з відходами, будівництво | |

**Місцеві пільги зі сплати податку на нерухомість**

Окрім згаданих раніше у таблиці неоподатковуваних об’єктів, також можуть встановлювати певні пільги, [звільняючи об’єкти нерухомості від оподаткування](https://gb.expertus.com.ua/recommendations/19110?utm_medium=referral&utm_source=buhplatforma.com.ua&utm_term=7062&utm_content=article&utm_campaign=red_block_content_link) на відповідній території (пп. 266.4.2 ПК). Наприклад, це можуть бути пільги для неприбуткових організацій. Пільги з податку, що сплачують на відповідній території з об’єктів житлової та нежитлової нерухомості, для фізосіб визначають виходячи з їхнього майнового стану та рівня доходів.

**Чи буде звільнення від податку на нерухомість, якщо вона використовується ЗСУ**

**Ні, не буде.** Якщо нерухомість чи земельні ділянки, на якій вона розташована, використовують у своїх цілях ЗСУ – ні звільнення, ні зменшення податку немає, так як це не передбачено ПК (*див.* [роз’яснення ДПС](https://tr.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/604564.html)).

**Як бути, якщо частина неоподатковуваної нерухомості здається в оренду**

Якщо частина промислової будівлі з кодом 125 за ДК 018:2000 здається в оренду, то податок не нерухомість сплачується саме за цю передану в оренду частину будівлі (роз’яснення ДПС 106.02). Наприклад, загальна площа будівлі 500 м2, а передано в оренду 200 м2 – тоді податок на нерухомість сплачується за ці 200 м2.

**Податок на нерухоме майно для фізичних осіб**

ДПС враховує при нарахуванні вимоги пп. 266.7.1 ПК, а також пільга за пп. 266.4.1 ПК, які діють щодо житлової нерухомості:

* база оподаткування квартир зменшується на **60 кв. метрів** (незалежно від кількості таких квартир, зменшується загальна площа);
* база оподаткування для будинків зменшується на **120 кв. метрів**;
* якщо є велика житлова нерухомість (більше 300 кв. метрів для квартир, 500 кв. метрів для будинків), то сума податку на нерухомість збільшується на рік на **25000 грн.** на кожний такий об’єкт.

Однак податківці вважають, що остання норма щодо великої житлової нерухомості поширюється й на юридичних осіб (лист ДФС від 04.03.2016 р. №4758/10/28-10-06-11).

**Ставка податку на нерухоме майно 2024**

Ставки податку на нерухомість встановлюються за рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об’єднаних територіальних громад, залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об’єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5% розміру [мінімальної заробітної плати](/article/16408-minimalna-zarplata-2024), встановленої законом на 01 січня звітного (податкового) року, за 1 м2 бази оподаткування. У **2023 році** це **100,50 грн.** (*= 6700 грн. ×0,015*), а у **2024 році** – **106,50 грн.** (*= 7100 грн. ×0,015*).

За наявності у власності фізичної чи юридичної особи — платника податку об’єкта (об’єктів) житлової нерухомості, у т.ч. його частки, загальна площа якого перевищує 300 м2 (для квартири) та/або 500 м2 (для будинку), сума податку збільшується на **25000 грн**. на рік за кожен такий об’єкт житлової нерухомості (його частку).

**Обставини воєнного часу та податок не нерухомість 2024**

По-перше, є об’єкти житлової та нежитлової нерухомості, які звільнені від оподаткування (*див. раніше* наведену таблицю та пп. 69.22 підрозд. 10 Перехідних положень ПК).

По-друге, враховуючи обставини воєнного часу, ОМС можуть змінювати порядок оподаткування об’єктів нерухомості, які зазнали незначних ушкоджень, придатні для проживання/використання за цільовим призначенням (відповідно) та підлягають відновленню шляхом поточного ремонту (теж пп. 69.22 підрозд. 10 Перехідних положень ПК). Так, ОМС мають право для згаданих об’єктів:

* установлювати **менший розмір ставки податку**, ніж такий, що визначений рішенням відповідного ОМС для певного типу об’єктів нерухомого майна для сплати на відповідній території;
* **звільняти** від сплати податку на нерухомість.

Процедура подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією рф проти України є у вигляді [буклету – на сайті Мінреінтеграції](https://minre.gov.ua/wp-content/uploads/2022/12/8_rozd.pdf).

Якщо у платника податків обставини щодо нерухомості з причин, обумовлених війною, змінилися посеред року, то він може [**подати уточнюючу декларацію**](https://gb.expertus.com.ua/recommendations/2525?utm_medium=referral&utm_source=buhplatforma.com.ua&utm_term=7062&utm_content=article&utm_campaign=red_block_content_link). При цьому при її заповненні звільнення від податку на підставі пп. 69.22 підрозд. 10 Перехідних положень ПК не вважаються податковою пільгою (є роз’яснення 106.05 ДПС ЗІР).

**Податок на нерухоме майно: як розрахувати**

Базою оподаткування податку на нерухоме майно є загальна площа об’єкта житлової та нежитлової нерухомості, у т.ч. його часток. Однак обчислення податку для фізосіб та юросіб відрізняється – *див.* *таблицю нижче.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОСНОВА ДЛЯ РОЗРАХУНКУ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ** | | |
| **Категорія осіб** | **Хто обчислює** | **Джерело даних для обчислення податку** |
| фізичні особи | контролюючий орган | * дані Держреєстру, що безоплатно надають держреєстратори прав на нерухоме майно; * оригінали відповідних документів платника податків, зокрема документи права власності |
| юридичні особи | самостійно | виходячи із загальної площі кожного окремого об’єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на такий об’єкт |

**Термін сплати податку на нерухоме майно 2024**

Податкове зобов’язання за звітний рік з податку на нерухомість сплачується:

* фізичними особами — впродовж **60 днів** з дня вручення [податкового повідомлення-рішення](/article/6104-poryadok-oskarjennya-povdomlennya-rshennya-podatkovo) (**ППР**). Такі ППР з відповідними платіжними реквізитами надсилають платникам податку за місцезнаходженням кожного з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості до 01 липня року, що настає за звітним роком;
* юридичними особами — авансовими внесками щокварталу до **30-го числа місяця**, що наступає за звітним кварталом, які відображаються в річній податковій декларації.

**Продаж нерухомості – останній місяць сплати податку**

Якщо нерухомість була продана іншому власнику, то податок сплачується так (*див.* пп. 266.8.1 ПК, [роз’яснення ДПС](https://dp.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/512984.html)):

* попередній власник сплачує податок за період з **01 січня** року [**продажу нерухомості**](/article/16016-prodazh-nerukhomosti-datoyu-viniknennya-podatkovikh-zobovyazan-z-pdv-e-data-derzhreestratsii) **до** початку місяця, коли право власності було припинено, тобто за місяць продажу податок не сплачується;
* новий власник сплачує податок починаючи з місяця придбання такої нерухомості.

**Як з податковим органом провести звірку даних про житлову та нежитлову нерухомість**

Щоб платникам достовірно нарахували податок на нерухомість, вони мають право звернутися з письмовою заявою до ДПС за своєю податковою адресою для проведення звірки даних щодо:

* об’єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, у т.ч. їхніх 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 ([пп. 266.7.3 ПК](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text)).

Якщо виникають розбіжності між даними податківців та даними, які платник податку підтвердив на підставі оригіналів відповідних документів, зокрема документів на право власності, контролюючий орган за податковою адресою платника податку проводить перерахунок суми податку і надсилає (вручає) йому нове ППР. Попереднє ППР вважається скасованим (відкликаним).

**Податок на нерухоме майно для юридичних осіб 2024**

Податок на нерухомість для юридичних осіб платники обчислюють самостійно станом на 01 січня звітного року і **не пізніше 20-го лютого** цього ж року подають контролюючому органу за місцезнаходженням об’єкта/об’єктів оподаткування декларацію за формою, встановленою у порядку, передбаченому [ст. 46 ПК](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n272), з розбивкою річної суми рівними частками поквартально. Так, податкову декларацію за **2024 рік** треба подати не пізніше **20.02.2024 р.**

Сплачується податок на нерухомість авансовими внесками щоквартально – до **30-го числа місяця**, який настає за звітним кварталом (пп. «б» п. 266.10 ПК).

Щодо новоствореного (нововведеного) об’єкта житлової та/або нежитлової нерухомості декларація юридичною особою — платником подається впродовж **30 к. днів** з дня виникнення права власності на такий об’єкт, а податок сплачується починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об’єкт.

**Житлова нерухомість під офіс у діяльності юрособи**

Схожа ситуація з попередньою виникає й щодо пільг з податку на нерухомість для фізособи, у житловій нерухомості якої зареєстрована юрособа (*див.* пп. 266.4.3 ПК, [роз’яснення ДПС](https://kherson.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/470914.html)). Наприклад, власник юрособи зареєстрував офіс створеного підприємства у власній квартирі. Тут навіть немає значення, чи подавалась інформація про такий офіс у [**формі 20-ОПП**](/article/7281-20-opp) – достатньо вказати як юридичну адресу такого підприємства дану квартиру.

**Житлова нерухомість у підприємницькій діяльності фізособи**

Щодо пільг з податку на нерухомість для фізосіб – вони не діють, якщо особа використовує об’єкт житлової нерухомості з метою одержання доходів, зокрема у підприємницькій діяльності (*див.* пп. 266.4.3 ПК, [роз’яснення ДПС](https://kherson.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/470914.html)).

Щоправда, постає питання, як податківці дізнаються про використання, наприклад квартири чи житлового будинку, у підприємницькій діяльності. Місце реєстрації ФОП не означає автоматично використання його під підприємницьку діяльність, але проблеми з податком на нерухомість можуть виникнути, якщо ФОП вказав такий об’єкт як об’єкт оподаткування у формі 20-ОПП. Отже, підприємцю слід продумувати, які об’єкти та чому вказуються, якщо він подає таку форму. Якщо з послугами простіше, так як місце їхнього надання може бути невизначеним, то проблемою для ФОП може бути розташування у житловій будівлі фізичного виробництва, наприклад використання кімнати житлового будинку під виробництво меблів, дверей тощо.