

Податок на нерухоме майно для фізичних осіб

ЮРИДИЧНА КОМПАНІЯ «КДК ПАРТНЕРС»

вул. Сагайдачного, 25-б, +38 044 247 03 25
м. Київ, 04070 www.kdkp.com.ua
info@kdkp.com.ua



Хто і за що має
платити податок на
нерухомість?

ВЛАСНИКИ НАСТУПНИХ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ
ТА/АБО НЕЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ



Квартири
площею $> 60\text{м}^2$



Будинки
площею $> 120\text{м}^2$



Нежитлова
нерухомість
незалежно
від площі

Різні типи нерухомості
(квартира та будинок)
площею $> 180\text{м}^2$

Не оподатковуються об'єкти житлової нерухомості, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, дітям-інвалідам, які виховуються самотніми матеріями (батьками), але не більше одного такого об'єкта на дитину.

Якщо майно перебуває у спільній частковій або спільній сумісній власності кількох осіб



- ❧ При спільній частковій власності кількох осіб, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку.
- ❧ При спільній сумісній власності кількох осіб, якщо об'єкт не поділений в натурі, платником податку є одна з таких осіб-власників, визначена за їх згодою, якщо інше не встановлено судом.
- ❧ При спільній сумісній власності кількох осіб, якщо об'єкт поділений між ними в натурі, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку

Якщо змінився власник



- ☞ У разі переходу права власності на об'єкт оподаткування від одного власника до іншого протягом календарного року податок обчислюється для попереднього власника за період з 1 січня цього року до початку того місяця, в якому припинилося право власності на зазначений об'єкт, а для нового власника - починаючи з місяця, в якому він набув право власності.
- ☞ Контролюючий орган надсилає податкове повідомлення-рішення новому власнику після отримання інформації з Реєстру речових прав на нерухоме майно про перехід права власності.



Коли та скільки
необхідно заплатити?

Ставки податку

2016 рік

від 0% до 3%
мінімальної
заробітної плати
(1378 грн.) за кожен
квадратний метр, що
перевищує норму



2017 рік

від 0% до 1,5%
мінімальної
заробітної плати
(3200 грн.) за кожен
квадратний метр, що
перевищує норму

Ставку податку визначає орган
місцевого самоврядування*

* Якщо відповідним органом не прийнято рішення про встановлення ставок місцевих податків на 2017 рік, то до прийняття такого рішення встановлені раніше таким органом місцевого самоврядування ставки податку, застосовуються із коефіцієнтом 0,5.

Приклад розрахунку податку за 2016 рік у м. Києві:



- ☞ Особа є власником квартири 75 кв.м та будинку 200 м²
- ☞ Пільга на різні типи нерухомості – 180 м²
- ☞ Ставка податку на 2016 р. у м. Києві – 1%
- ☞ Розмір мінімальної заробітної плати у 2016 р. – 1378 грн.

Розрахунок:

$200+75-180=95$ м² – оподатковувана площа

$1378 \times 1\% = 13,78$ грн. – ставка податку за м²

$95 \times 13,78 = 1309,10$ грн. – сума податку



Якщо квартира, площею 110 м² знаходиться у спільній частковій власності двох осіб в рівних частках.



Пільга для кожного з власників – по 60 м²
 $60+60=120$ м² – пільга, яку мають разом
обидва власники квартири.

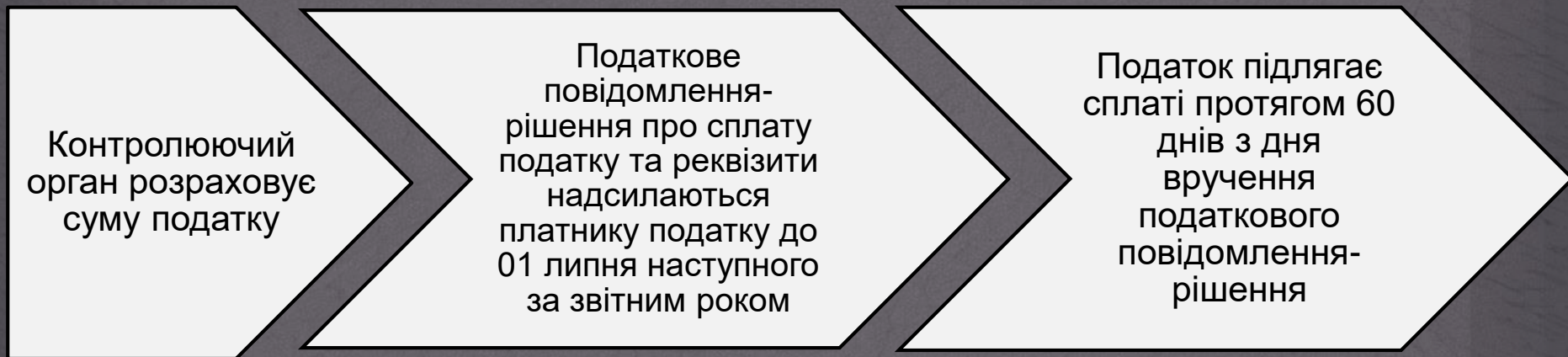
В даному випадку пільга більша за
площу квартири, тому співвласники не
сплачують податок

«Податок на розкіш»



Якщо об'єкт (об'єкти) житлової нерухомості перевищують 300 м² (для квартир) та/або 500м² (для будинку), сума податку, розрахована за загальним правилом, збільшується на 25 000 грн. на рік за кожен такий об'єкт.

Порядок сплати податку



Примітка: У разі розбіжностей між даними контролюючих органів та даними, які може підтвердити платник податку на підставі оригіналів відповідних документів, контролюючий орган проводить перерахунок суми податку і надсилає платникові податку нове податкове повідомлення. Попереднє вважається скасованим.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

за затримку сплати грошового зобов'язання
після спливу визначених законом строків



штраф

затримка до
30 днів – 10%

затримка більше
30 днів – 20%

від погашеної суми
податкового боргу



пеня

120 % річних
облікової ставки
НБУ

нараховується
на суму
грошового
зобов'язання



Що робити платникам
податку, які не
отримали податкове
повідомлення-рішення?



Самостійно звернутись до
податкової інспекції

або



Очікувати податкове-
повідомлення-рішення

Самостійно подати документи на право власності до податкової інспекції за місцем свого проживання, з проханням провести розрахунок і сплатити нарахований податок.

Державна фіскальна служба настійливо радить вчиняти саме так 😊

Оскільки податкове зобов'язання розраховується контролюючим органом, платник податків, якому податкове повідомлення-рішення **не вручено особисто чи не надіслано поштою з повідомленням про вручення**, не повинен нести відповідальність за своєчасність, достовірність і повноту сплати податку.

Якщо протягом 1095 дня таке повідомлення не вручено, платник податків вважається вільним від такого грошового зобов'язання.

але...



... Якщо податківці виявлять, що ви не сплачували податок, то скоріш за все проігнорують той факт, що порядок вручення повідомлення-рішення не був дотриманий і нарахують вам податок вже зі штрафними санкціями.

Якщо так трапиться, доведеться оскаржувати рішення фіскалів в адміністративному або судовому порядку. Оскільки закон у цьому випадку на стороні платників податків, судові перспективи такого оскарження є високими.

Отже, якщо ви потрапили в таку ситуацію, радимо звернутись до фахівців, які допоможуть захистити вас від незаконних дій податкового органу.