

Материалы к семинару:

«Нерезиденты при владении недвижимостью в Украине. Схемы защиты недвижимости с помощью нерезидентов. Налогообложение недвижимого имущества»

Налогообложение недвижимости, принадлежащей нерезиденту на территории Украины:

Проскура Екатерина

Может ли нерезидент купить недвижимость в Украине? В соответствии со статьей 26 Конституции Украины, иностранцы и лица без гражданства, находящиеся в Украине на законных основаниях, пользуются теми же правами и свободами, а также несут такие же обязанности, как и граждане Украины, – за исключениями, установленными Конституцией, законами или международными договорами Украины.

Таким образом, украинское законодательство не запрещает иностранным гражданам и юридическим лицам нерезидентам приобретать на территории Украины недвижимое имущество, за исключением некоторых категорий земельных участков.

В соответствии с ч. 2 ст. 82 Земельного кодекса Украины, иностранные юридические лица могут приобретать право собственности на

земельные участки несельскохозяйственного назначения. При этом, такие земельные участки могут находиться:

- в пределах населенных пунктов при приобретении объектов недвижимого имущества и для сооружения объектов, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности в Украине;
- за пределами населенных пунктов при приобретении объектов недвижимого имущества.

Покупка иностранными гражданами или юридическими лицами недвижимого имущества оформляется договором купли-продажи, который подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Кроме того, право собственности на объект недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации по месту расположения недвижимости. Кроме того, для заключения договора купли-продажи, представитель (либо руководитель) юридического лица нерезидента должен иметь такие документы:

- учредительные документы, свидетельство о государственной регистрации либо выписка из торгового, банковского или судебного реестра;
- приказ о назначении руководителя юридического лица - нерезидента, либо доверенность, выданная представителю этого юридического лица;
- наличие при себе печати юридического лица – нерезидента.

При этом документы, составленные за рубежом, должны быть заверены в соответствии с законодательством страны их выдачи, переведены на украинский язык и легализованы органами Министерства иностранных дел Украины.

Аналогичная ситуация и при продаже недвижимости юридическим лицом нерезидентом другому юридическому лицу нерезиденту. Данные правоотношения не запрещены украинским законодательством и тоже регулируются вышеуказанным порядком.

В соответствии со ст. 141 Налогового кодекса Украины, доходы от продажи недвижимого имущества, расположенного на территории Украины, принадлежащего нерезиденту, в том числе имущества постоянного представительства нерезидента, подлежат налогообложению по ставкам и в порядке предусмотренным вышеуказанной статьей. Также необходимо обратить внимание, что при заключении сделки о покупке недвижимости в Украине, налогообложение осуществляется в соответствии с межправительственными соглашениями (как правило, доходы от операций с недвижимостью подлежат налогообложению в стране его местонахождения). Потому, необходимо узнать, есть ли соглашения, по данному вопросу с Украиной и интересующей предпринимателя страной.

При заключении договора купли-продажи недвижимого имущества необходимо будет уплатить следующие налоги.

Налог с доходов нерезидентов, получаемых в Украине, - 15% (ст. 141.3 НКУ).

НДС - 20%, в случае если у юридического лица-нерезидента есть представительство в Украине, и оно зарегистрировано плательщиком НДС.

Налог на прибыль (для представительства нерезидента) – 18 %.

При этом, прибыль определяется самостоятельно, на основании составленного и согласованного с налоговым органом баланса финансово- хозяйственной деятельности или налоговым органом как разница между доходом и расходами, определенными путем применения к сумме полученного дохода коэффициента 0,7.

У резидента – продавца недвижимости – юрлица операции по продаже недвижимости нерезиденту облагаются по правилам бухучета, и особенностей в признании и оценке доходов и расходом от осуществления такой операций нет. Доход признается по принципу начисления, в расходы списывается остаточная стоимость (справедливая стоимость) таких объектов.

Действующее законодательство Украины предусматривает возможность владения объектами недвижимости, расположенными на территории нашего государства, физическими и юридическими лицами: как резидентами, так и нерезидентами.

Гражданским кодексом Украины установлено, что все субъекты права собственности равны в своих правах и могут распоряжаться принадлежащим им имуществом на свое усмотрение (продавать, сдавать в аренду, закладывать и т. д.).

Варианты управления нерезидентом, приобретенным в Украине объектом недвижимости

После приобретения недвижимости в Украине перед нерезидентом может появиться вопрос выбора формы ведения бизнеса, связанного с использованием такой недвижимости \оборудования в хозяйственной деятельности.

Основными возможными вариантами решения данного вопроса могут быть:

- 1) заключения прямых договоров с поставщиками услуг и работ, необходимым для поддержания объекта недвижимости в рабочем состоянии, и с арендатора – за предоставление офисных помещения в аренду;
- 2) регистрация в предусмотренном законодательством Украины порядке постоянного представительства нерезидента или отдельного юрлица, которое будет осуществлять хозяйственную деятельность, связанную с передачей в аренду имущества;
- 3) заключение договора управления имуществом с резидентом Украины, который самостоятельно будет управлять имуществом.

Наиболее выгодным вариантом из экономической точки зрения и наиболее простым – из организационной является заключение договора управления.

Обложение НДС операций по покупке недвижимости

ПКУ (Витяг): «185.1. Об'єктом оподаткування є операції платників податку з:

а) постачання товарів, місце постачання яких розташоване на митній території України, відповідно до статті 186 цього Кодексу, у тому числі операції з передачі права власності на об'єкти застави позичальнику (кредитору), на товари, що передаються на умовах товарного кредиту, а також з передачі об'єкта фінансового лізингу в користування лізингоотримувачу/орендарю».

«197. Операції, звільнені від оподаткування

197.1.14. постачання житла (об'єктів житлового фонду), крім їх першого постачання, якщо інше не передбачено цим підпунктом.

У цьому підпункті перше постачання житла (об'єкта житлового фонду) означає:

- а) першу передачу готового новозбудованого житла (об'єкта житлового фонду) у власність покупця або постачання послуг (включаючи вартість придбаних за рахунок виконавця матеріалів) із спорудження такого житла за рахунок замовника;
- б) перший продаж реконструйованого або капітально відремонтованого житла (об'єкта житлового фонду) покупцю, який є особою, іншою, ніж власник такого об'єкта на момент виведення його з експлуатації (використання) у зв'язку з такою реконструкцією або капітальним ремонтом, або постачання послуг (включаючи вартість придбаних за рахунок виконавця матеріалів) на таку реконструкцію чи капітальний ремонт за рахунок замовника.

Норми цього підпункту поширюються також на перший продаж дачних або садових будинків, а також будь-яких інших об'єктів власності, зареєстрованих згідно із законодавством як житло (житловий фонд)»

Собственник недвижимости в Украине – нерезидент – юридическое лицо.

Недвижимость может использоваться в качестве основного средства (например в качестве офиса, помещения для осуществления хозяйственной) либо в качестве инвестиционной недвижимости – для

дальнейшей ее передачи в аренду. Доходы, получаемые нерезидентом от использования недвижимости в Украине являются доходами с источником происхождения на Украине и облагаются налогом на прибыль предприятий. При этом налоговым агентом при уплате этого налога выступает украинский контрагент, который является источником выплаты такого дохода.

ПКУ (Витяз): «133.2. Платниками податку [на прибуток підприємств]-нерезидентами є:

133.2.1. юридичні особи, які утворені в будь-якій організаційно-правовій формі та отримують доходи з джерелом походження з України, за винятком установ та організацій, що мають дипломатичні привілеї або імунітет згідно з міжнародними договорами України;

133.2.2. постійні представництва нерезидентів, які отримують доходи із джерелом походження з України або виконують агентські (представницькі) та інші функції стосовно таких нерезидентів чи їх засновників.

133.3. Постійне представництво до початку своєї господарської діяльності стає на облік в контролюючому органі за своїм місцезнаходженням у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну податкову і митну політику. Постійне представництво, яке розпочало свою господарську діяльність до реєстрації в контролюючому органі, вважається таким, що ухиляється від оподаткування, а одержані ним прибутки вважаються прихованими від оподаткування».

Итак, нерезидент – собственник недвижимости в Украине должен понимать что:

- при сдаче в аренду недвижимости полученная им арендная плата будет облагаться налогом на прибыль, поэтому при планировании уровня доходов нерезидент должен учитывать, что получит его за минусом налога

- в целях избежания необходимости уплаты налога на прибыль, если со страной резидентности такого нерезидента Украина заключила договор об избежании двойного налогообложения, предоставит справку о резидентности.

Юрлицо – резидент. Выплачивающее доход нерезиденту в виде арендной платы или стоимости продажи объекта недвижимости обязано удержать из такого дохода налог на прибыль, уплатить в бюджет и отразить такой доход в декларации по прибыли.

При этом открытым остается вопрос, должен ли это делать физлицо - предприниматель.

Рассмотрим основные моменты обложения налогом на прибыль доходов нерезидента с источником происхождения на Украине.

ПКУ (Витяз): «141.4. Особливості оподаткування нерезидентів

141.4.1. Доходи, отримані нерезидентом із джерелом їх походження з України, оподатковуються в порядку і за ставками, визначеними цією статтею. Для цілей цього пункту такими доходами є:

а) проценти, дисконтні доходи, що сплачуються на користь нерезидента, у тому числі проценти за позиками та борговими зобов'язаннями, випущеними (виданими) резидентом;

б) дивіденди, які сплачуються резидентом;

в) роялті;

г) фрахт та доходи від інжинірингу;

г) лізингова/орендна плата, що вноситься резидентами або постійними представництвами на користь нерезидента - лізингодавця/орендодавця за договорами оперативного лізингу/оренди;

д) доходи від продажу нерухомого майна, розташованого на території України, яке належить нерезиденту, у тому числі майна постійного представництва нерезидента;

е) прибуток від здійснення операцій з продажу або іншого відчуження цінних паперів, деривативів або інших корпоративних прав, визначений відповідно до цього розділу;

є) доходи, отримані від провадження спільної діяльності на території України, доходи від здійснення довгострокових контрактів на території України;

ж) винагорода за провадження нерезидентами або уповноваженими ними особами культурної, освітньої, релігійної, спортивної, розважальної діяльності на території України;

з) брокерська, комісійна або агентська винагорода, отримана від резидентів або постійних представництв інших нерезидентів стосовно брокерських, комісійних або агентських послуг, наданих нерезидентом або його постійним представництвом на території України на користь резидентів;

и) внески та премії на страхування або перестрахування ризиків в Україні (у тому числі страхування ризиків життя) або страхування резидентів від ризиків за межами України;

і) доходи, одержані від діяльності у сфері розваг (крім діяльності з проведення лотереї);

ї) доходи у вигляді благодійних внесків та пожертвувань на користь нерезидентів;

й) інші доходи від провадження нерезидентом (постійним представництвом цього або іншого нерезидента) господарської діяльності на території України, **крім доходів у вигляді виручки або інших видів компенсації вартості товарів, виконаних робіт, наданих послуг**, переданих, виконаних, наданих резиденту від такого нерезидента (постійного представництва), у тому числі вартості послуг із міжнародного зв'язку чи міжнародного інформаційного забезпечення.

141.4.2. Резидент або постійне представництво нерезидента, що здійснюють на користь нерезидента або уповноваженої ним особи (крім постійного представництва нерезидента на території України) будь-яку виплату з доходу з джерелом його походження з України, отриманого таким нерезидентом від провадження господарської діяльності (у тому числі на рахунки нерезидента, що ведуться в національній валюті), утримують податок з таких доходів, зазначених у підпункті 141.4.1 цього пункту, за ставкою в розмірі 15 відсотків (крім доходів, зазначених у підпунктах 141.4.3 - 141.4.6 цього пункту) їх суми та за їх рахунок, який сплачується до бюджету під час такої виплати, якщо інше не передбачено положеннями міжнародних договорів України з країнами резиденції осіб, на користь яких здійснюються виплати, що набрали чинності.

141.4.6. Резиденти, які здійснюють виплати нерезидентам за виробництво та/або розповсюдження реклами, під час такої виплати сплачують податок за ставкою 20 відсотків суми таких виплат за власний рахунок.

141.4.7. Суми прибутків нерезидентів, які провадять свою діяльність на території України через постійне представництво, оподатковуються в загальному порядку. При цьому таке постійне представництво прирівнюється з метою оподаткування до платника податку, який провадить свою діяльність незалежно від такого нерезидента.

У разі якщо нерезидент провадить свою діяльність в Україні та за її межами і при цьому не визначає прибуток від своєї діяльності, що ведеться ним через постійне представництво в Україні, сума прибутку, що підлягає оподаткуванню в Україні, визначається на підставі складення нерезидентом окремого балансу фінансово-господарської діяльності, погодженого з контролюючим органом за місцезнаходженням постійного представництва.

У разі неможливості визначити шляхом прямого підрахування прибуток, отриманий нерезидентами з джерелом його походження з України, оподатковуваний прибуток визначається контролюючим органом як різниця між доходом та витратами, визначеними шляхом застосування до суми отриманого доходу коефіцієнта 0,7.

141.4.8. Резиденти, які надають агентські, довірчі, комісійні та інші подібні послуги з продажу чи придбання товарів, робіт, послуг за рахунок і на користь тільки певного нерезидента (в тому числі проведення переговорів щодо суттєвих умов та/або укладення договорів з іншими резидентами від імені і на його користь), під час виплати такому нерезиденту утримують і перераховують до відповідного бюджету податок із доходу, отриманого таким нерезидентом із джерел в Україні, визначений у порядку, передбаченому для оподаткування прибутків нерезидентів, що провадять діяльність на території України через постійне представництво. При цьому такі резиденти не підлягають додатковій реєстрації в контролюючих органах як платники податку.

Положення цього пункту не поширюються на випадки надання резидентами агентських, довірчих, комісійних та інших подібних посередницьких послуг з продажу чи придбання товарів, робіт, послуг за рахунок і на користь нерезидентів у випадку, якщо вони надають зазначені послуги в рамках своєї основної (звичайної) діяльності.

141.4.9. Під час укладання договорів з нерезидентами не дозволяється включення до них податкових застережень, згідно з якими підприємства, що виплачують доходи, беруть на себе зобов'язання щодо сплати податків на доходи нерезидентів.

Суми податку на прибуток, отриманий з іноземних джерел, що сплачені суб'єктами господарювання за кордоном, зараховуються під час сплати ними податку в Україні. При цьому зарахуванню підлягає сума податку, розрахована за правилами, встановленими цим розділом.

Розмір зарахованих сум податку з іноземних джерел протягом податкового (звітного) періоду не може перевищувати суми податку, що підлягає сплаті в Україні таким платником податку протягом такого періоду.

Не підлягають зарахуванню у зменшення податкових зобов'язань такі податки, сплачені в інших країнах:

податок на капітал/майно та приріст капіталу;

поштові податки;

податки на реалізацію (продаж);

інші непрямі податки незалежно від того, підпадають вони під категорію прибуткових податків чи оподатковуються іншими податками згідно із законодавством іноземних держав.

Зарахування сплачених за митним кордоном України сум податку здійснюється за умови подання письмового підтвердження контролюючого органу іншої держави щодо факту сплати такого податку та за наявності чинного міжнародного договору України про уникнення подвійного оподаткування доходів.

Для цілей цієї статті під терміном "нерезиденти, що мають офшорний статус" розуміються нерезиденти, розташовані на території офшорних зон, крім нерезидентів, які надали платнику податку виписку із правоустановчих документів, легалізовану відповідною консульською установою України, що свідчить про звичайний (неофшорний) статус такого нерезидента. У разі існування договорів, визначених абзацом першим цього пункту, платник податку зазначає про наявність такої виписки у поясненні до податкової декларації».

Если владельцем недвижимости в Украине является нерезидент – физлицо, тогда доходы, полученные в связи с владением таким имуществом облагаются НДФЛ по правилам Раздела 4 НКУ «Налог на доходы физических лиц».

ПКУ (Витяз): «Стаття 103. Порядок застосування міжнародного договору України про уникнення подвійного оподаткування стосовно повного або часткового звільнення від оподаткування доходів нерезидентів із джерелом їх походження з України

103.1. Застосування правил міжнародного договору України здійснюється шляхом звільнення від оподаткування доходів із джерелом їх походження з України, зменшення ставки податку або шляхом повернення різниці між сплаченою сумою податку і сумою, яку нерезиденту необхідно сплатити відповідно до міжнародного договору України.

103.2. Особа (податковий агент) має право самостійно застосувати звільнення від оподаткування або зменшену ставку податку, передбачену відповідним міжнародним договором України на час виплати доходу нерезиденту, якщо такий нерезидент є бенефіціарним (фактичним) отримувачем (власником) доходу і є резидентом країни, з якою укладено міжнародний договір України.

Застосування міжнародного договору України в частині звільнення від оподаткування або застосування пониженої ставки податку дозволяється тільки за умови надання нерезидентом особі (податковому агенту) документа, який підтверджує статус податкового резидента згідно з вимогами пункту 103.4 цієї статті.

103.3. Бенефіціарним (фактичним) отримувачем (власником) доходу для цілей застосування пониженої ставки податку згідно з правилами міжнародного договору України до дивідендів, процентів, роялті, винагород тощо нерезидента, отриманих із джерел в Україні, вважається особа, що має право на отримання таких доходів.

При цьому бенефіціарним (фактичним) отримувачем (власником) доходу не може бути юридична або фізична особа, навіть якщо така особа має право на отримання доходу, але є агентом, номінальним утримувачем (номінальним власником) або є тільки посередником щодо такого доходу.

103.4. Підставою для звільнення (зменшення) від оподаткування доходів із джерелом їх походження з України є подання нерезидентом з урахуванням особливостей, передбачених пунктами 103.5 і 103.6 цієї статті, особі (податковому агенту), яка виплачує йому доходи, довідки (або її нотаріально засвідченої копії), яка підтверджує, що нерезидент є резидентом країни, з якою укладено міжнародний договір України (далі - довідка), а також інших документів, якщо це передбачено міжнародним договором України.

103.5. Довідка видається компетентним (уповноваженим) органом відповідної країни, визначеним міжнародним договором України, за формою, затвердженою згідно із законодавством відповідної країни, і повинна бути належним чином легалізована, перекладена відповідно до законодавства України.

103.6. У разі потреби така довідка може бути затребувана у нерезидента особою, яка виплачує йому доходи, або контролюючим органом під час розгляду питання про повернення сум надміру сплачених грошових зобов'язань на іншу дату, що передує даті виплати доходів.

У разі потреби особа, яка виплачує доходи нерезидентів, може звернутися до контролюючого органу за своїм місцезнаходженням (місцем проживання) щодо здійснення центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує, державну податкову і митну політику, запиту до компетентного органу країни, з якою укладено міжнародний договір України, про підтвердження зазначеної у довідці інформації.

103.8. Особа, яка виплачує доходи нерезидентів у звітному (податковому) році, у разі подання нерезидентом довідки з інформацією за попередній звітний податковий період (рік) може застосувати правила міжнародного договору України, зокрема щодо звільнення (зменшення) від оподаткування, у звітному (податковому) році з отриманням довідки після закінчення звітного (податкового) року.

103.9. Особа, яка виплачує доходи нерезидентів, зобов'язана у разі здійснення у звітному періоді (кварталі) виплат нерезидентам доходів із джерелом їх походження з України подавати контролюючому органу за своїм місцезнаходженням (місцем проживання) звіт про виплачені доходи, утримані та перераховані до бюджету податки на доходи нерезидентів у строки та за формою, встановленими центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує, державну податкову і митну політику.

103.10. У разі неподання нерезидентом довідки відповідно до пункту 103.4 цієї статті доходи нерезидента із джерелом їх походження з України підлягають оподаткуванню відповідно до законодавства України з питань оподаткування.

103.11. У разі якщо нерезидент вважає, що з його доходів було утримано суму податку, яка перевищує суму, належну до сплати відповідно до правил міжнародного договору України, розгляд питання про відшкодування різниці здійснюється на підставі подання до контролюючого органу за місцезнаходженням (місцем проживання) особи, яка виплатила доходи нерезидентів та утримала з них податок, заяви про повернення суми податку на доходи із джерелом їх походження з України.

Необхідні документи подаються нерезидентом або посадовою (уповноваженою) особою, яка повинна підтвердити свої повноваження відповідно до законодавства України.

103.12. Контролюючий орган перевіряє відповідність даних, зазначених у заяві та підтвердних документах, фактичним даним та відповідному міжнародному договору України, а також факт перерахування до бюджету відповідних сум податку особою, яка виплатила доходи нерезидентів.

У разі підтвердження факту зайвого утримання сум податку контролюючий орган приймає рішення про повернення відповідної суми нерезидентів, копії якого надаються особі, яка під час виплати доходів нерезидентів утримала податок, та нерезидентів (уповноваженій особі). Висновок про повернення сум надміру сплаченого податку надсилається до відповідного органу, що здійснює казначейське обслуговування бюджетних коштів.

У разі відмови в поверненні суми податку контролюючий орган зобов'язаний надати нерезидентів (уповноваженій особі) обґрунтовану відповідь.

103.13. Орган, що здійснює казначейське обслуговування бюджетних коштів, на підставі висновку контролюючого органу перераховує кошти у розмірі, визначеному у висновку, на рахунок особи, яка надміру утримала податок з доходів нерезидента.

103.14. Особа, яка здійснила виплату доходу нерезидентів, повертає йому різницю між сумою податку, яка була утримана, та сумою, належною до сплати відповідно до міжнародного договору України, після отримання копії рішення контролюючого органу про повернення суми надміру сплачених грошових зобов'язань або після зарахування коштів від відповідного органу, що здійснює казначейське обслуговування бюджетних коштів.

Кошти, які за рішенням контролюючого органу повинні повертатись особі, яка зайво утримала податок з доходів нерезидента, можуть бути зараховані в рахунок сплати інших податкових зобов'язань такої особи за її письмовою заявою, яка подається під час розгляду заяви нерезидента про повернення надміру утриманих сум податку. У цьому разі висновок про повернення надміру сплаченої суми податку до відповідного органу, що здійснює казначейське обслуговування бюджетних коштів, не надсилається».

Учет затрат на ремонт основных средств, осуществляемых юрлицом регламентируется стандартами бухучета.

При этом, если резидент – юрлицо арендует у нерезидента недвижимость и осуществляет ее ремонт, и него в учете создается виртуальный объект основных средств «Расходы на ремонт недвижимости», который амортизируется – в бухучете – исходя из сроков, установленных предприятием, в налоговом учете – исходя из сроков, установленных предприятием, но не менее сроков полезного использования, установленных НКУ для соответствующей группы основных средств (здания и сооружения).

Операции с недвижимостью в Украине, осуществляемые нерезидентом – физлицом.

Налогообложение таких операций регламентируется 4 разделом НКУ «Налог на доходы физических лиц». Рассмотрим соответствующие статьи.

ПКУ (Витяз): «62.1. Платниками податку є:

162.1.1. фізична особа - резидент, яка отримує доходи як з джерела їх походження в Україні, так і іноземні доходи;

162.1.2. ***фізична особа - нерезидент, яка отримує доходи з джерела їх походження в Україні;***

162.1.3. податковий агент.

162.2. Не є платником податку нерезидент, який отримує доходи з джерела їх походження в Україні і має дипломатичні привілеї та імунітет, встановлені чинним міжнародним договором України, щодо доходів, які він отримує безпосередньо від провадження дипломатичної чи прирівняної до неї таким міжнародним договором діяльності».

«Стаття 163. Об'єкт оподаткування»

163.2. Об'єктом оподаткування нерезидента є:

163.2.1. загальний місячний (річний) оподатковуваний дохід з джерела його походження в Україні;

163.2.2. доходи з джерела їх походження в Україні, які остаточно оподатковуються під час їх нарахування (виплати, надання)».

Перечень доходів, облагаемых НДФЛ приводится в ст.164.2 НКУ.

ПКУ (Витяз): «Стаття 167. Ставки податку»

1 67.1. Ставка податку становить 15 відсотків бази оподаткування щодо доходів, нарахованих (виплачених, наданих) (крім випадків, визначених у пунктах 167.2 - 167.6 цієї статті) у тому числі, але не виключно у формі заробітної плати, інших заохочувальних та компенсаційних виплат або інших виплат і винагород, які нараховуються (виплачуються, надаються) платнику у зв'язку з трудовими відносинами та за цивільно-правовими договорами, якщо база оподаткування для місячного оподаткованого доходу не перевищує десятикратний розмір мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного податкового року (далі у цьому пункті мінімальна заробітна плата).

Якщо база оподаткування, яка визначена з урахуванням норм пункту 164.6 статті 164 цього розділу щодо доходів, зазначених в абзаці першому цього пункту, в календарному місяці перевищує десятикратний розмір мінімальної заробітної плати, до суми такого перевищення застосовується ставка 20 відсотків.

167.2. Ставка податку становить 5 відсотків бази оподаткування у випадках, прямо визначених цим розділом [ст. 172, 173, 174 ПКУ]

167.5. Ставки податку на пасивні доходи до бази оподаткування встановлюються у таких розмірах:

167.5.1. 20 відсотків - для пасивних доходів, у тому числі нарахованих у вигляді дивідендів по акціях та/або інвестиційних сертифікатах, що виплачуються інститутами спільного інвестування (крім зазначених у підпункті 167.5.2 цього пункту);

167.5.2. 5 відсотків - для доходів у вигляді дивідендів по акціях та корпоративних правах, нарахованих резидентами - платниками податку на прибуток підприємств (крім доходів у вигляді дивідендів по акціях, інвестиційних сертифікатах, які виплачуються інститутами спільного інвестування);

167.5.3. у цьому розділі термін "пасивні доходи" означає такі доходи:

проценти на поточний або депозитний (вкладний) банківський рахунок;

проценти на вклад (депозит) у кредитних спілках;

інші проценти (у тому числі дисконтні доходи);

процентний або дисконтний дохід за іменним ощадним (депозитним) сертифікатом;

плата (відсотки), що розподіляється відповідно до пайових членських внесків членів кредитної спілки;

дохід, який виплачується компанією, що управляє активами інституту спільного інвестування, на розміщені активи відповідно до закону, включаючи дохід, що виплачується (нараховується) емітентом у результаті викупу (погашення) цінних паперів інституту спільного інвестування, який визначається як різниця між сумою, отриманою від викупу, та сумою коштів або вартістю майна, сплаченою платником податку продавцю (у тому числі емітенту) у зв'язку з придбанням таких цінних паперів, як компенсація їх вартості;

дохід за іпотечними цінними паперами (іпотечними облігаціями та сертифікатами) відповідно до закону;

відсотки (дисконт), отриманий власником облігації від їх емітента відповідно до закону;

дохід за сертифікатом фонду операцій з нерухомістю та дохід, отриманий платником податку у результаті викупу (погашення) управителем сертифікатів фонду операцій з нерухомістю в порядку, визначеному в проспекті емісії сертифікатів;

інвестиційний прибуток, включаючи прибуток від операцій з облігаціями внутрішніх державних позик, у тому числі від зміни курсу іноземної валюти;

роялті;

дивіденди.

«Стаття 168. Порядок нарахування, утримання та сплати (перерахування) податку до бюджету»

168.1. Оподаткування доходів, нарахованих (виплачених, наданих) платнику податку податковим агентом.

168.1.1. Податковий агент, який нараховує (виплачує, надає) оподатковуваний дохід на користь платника податку, зобов'язаний утримувати податок із суми такого доходу за його рахунок, використовуючи ставку податку, визначену в статті 167 цього Кодексу.

168.1.2. Податок сплачується (перераховується) до бюджету під час виплати оподаткованого доходу єдиним платіжним документом. Банки приймають платіжні документи на виплату доходу лише за умови одночасного подання розрахункового документа на перерахування цього податку до бюджету».

«Стаття 170. Особливості нарахування (виплати) та оподаткування окремих видів доходів

170.1. Оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

170.1.1. Податковим агентом платника податку - орендодавця щодо його доходу від надання в оренду земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю є орендар.

При цьому об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу, встановлена законодавством з питань оренди землі.

170.1.2. Податковим агентом платника податку - орендодавця під час нарахування доходу від надання в оренду об'єктів нерухомості, інших, ніж зазначені в підпункті 170.1.1 цього пункту (включаючи земельну ділянку, що знаходиться під такою нерухомістю, чи присадибну ділянку), є орендар.

При цьому об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди. Мінімальна сума орендного платежу визначається за методикою, що затверджується Кабінетом Міністрів України, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості з урахуванням місця її розташування, інших функціональних та якісних показників, що встановлюються органом місцевого самоврядування села, селища, міста, на території яких вона розташована, та оприлюднюється у спосіб, найбільш доступний для жителів такої територіальної громади. Якщо мінімальну вартість не встановлено чи не оприлюднено до початку звітного (податкового) року, об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеного в договорі оренди.

170.1.3. Нерухомість, що належить фізичній особі - нерезиденту, надається в оренду виключно через фізичну особу - підприємця або юридичну особу - резидента (уповноважених осіб), що виконують представницькі функції такого нерезидента на підставі письмового договору та виступають його податковим агентом стосовно таких доходів. Нерезидент, який порушує норми цього пункту, вважається таким, що ухиляється від сплати податку.

170.1.4. Доходи, зазначені у підпунктах 170.1.1 - 170.1.3 цього пункту, оподатковуються податковим агентом під час їх нарахування (виплати) за ставками, визначеними пунктом 167.1 статті 167 цього Кодексу.

170.1.5. Якщо орендар є фізичною особою, яка не є суб'єктом господарювання, особою, відповідальною за нарахування та сплату (перерахування) податку до бюджету, є платник податку - орендодавець.

При цьому:

а) такий орендодавець самостійно нараховує та сплачує податок до бюджету в строки, встановлені цим Кодексом для квартального звітного (податкового) періоду, а саме: протягом 40 календарних днів, після останнього дня такого звітного (податкового) кварталу, сума отриманого доходу, сума сплаченого протягом звітного податкового року податку та податкового зобов'язання за результатами такого року відображаються у річній податковій декларації;

б) у разі вчинення нотаріальної дії щодо посвідчення договору оренди об'єктів нерухомості нотаріус зобов'язаний надіслати інформацію про такий договір контролюючому органу за податковою адресою платника податку - орендодавця за формою та у спосіб, встановлені Кабінетом Міністрів України. За порушення порядку та/або строків подання зазначеної інформації нотаріус несе відповідальність, передбачену законом за порушення порядку та/або строків подання податкової звітності;

170.1.6. суб'єкти господарювання, які провадять посередницьку діяльність, пов'язану з наданням послуг з оренди нерухомості (ріелтери), зобов'язані надіслати інформацію про укладені за їх посередництвом цивільно-правові договори (угоди) про оренду нерухомості до контролюючого органу за місцем своєї реєстрації в строки, передбачені для подання податкового розрахунку, за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує, державну податкову і митну політику.

За порушення порядку та/або строків подання зазначеної інформації ріелтер несе відповідальність, передбачену законом за порушення порядку та/або строків подання податкової звітності».

«170.10. Оподаткування доходів, отриманих нерезидентами.

170.10.1. Доходи з джерелом їх походження в Україні, що нараховуються (виплачуються, надаються) на користь нерезидентів, оподатковуються за правилами та ставками, визначеними для резидентів (з урахуванням особливостей, визначених деякими нормами цього розділу для нерезидентів).

170.10.2. У разі якщо доходи з джерелом їх походження в Україні виплачуються нерезиденту іншим нерезидентом, то вони мають зараховуватися на рахунок, відкритий таким нерезидентом у банку-резиденті, режим якого встановлюється Національним банком України. При цьому такий банк-резидент вважається податковим агентом під час проведення будь-яких видаткових операцій з такого рахунка.

У разі виплати нерезидентом таких доходів іншому нерезиденту готівкою або в негрошовій формі нерезидент - отримувач такого доходу зобов'язаний самостійно нарахувати та сплатити (перерахувати) податок до бюджету протягом 20 календарних днів після отримання таких доходів, але не пізніше закінчення строку його перебування в Україні.

Порядок виконання норм цього підпункту визначається Кабінетом Міністрів України за погодженням з Національним банком України.

170.10.3. У разі якщо доходи з джерелом їх походження в Україні виплачуються нерезиденту резидентом - юридичною або самозайнятою фізичною особою, такий резидент вважається податковим агентом нерезидента щодо таких доходів. Під час укладення договору з нерезидентом, умови якого передбачають отримання таким нерезидентом доходу з джерелом його походження в Україні, резидент зобов'язаний зазначити в договорі ставку податку, що буде застосована до таких доходів.

170.10.4. За результатами звітнього податкового року, в якому іноземець набув статусу резидента України, він має подати річну податкову декларацію, в якій зазначає доходи з джерелом їх походження в Україні та іноземні доходи»

«170.11. Оподаткування іноземних доходів.

170.11.1. У разі якщо джерело виплат будь-яких оподатковуваних доходів є іноземним, сума такого доходу включається до загального річного оподаткованого доходу платника податку - отримувача, який зобов'язаний подати річну податкову декларацію, та оподатковується за ставками, визначеними в пункті 167.1 статті 167 цього Кодексу.

170.11.2. У разі якщо згідно з нормами міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, платник податку може зменшити суму річного податкового зобов'язання на суму податків, сплачених за кордоном, він визначає суму такого зменшення за зазначеними підставами у річній податковій декларації.

У разі відсутності в платника податку підтверджуючих документів щодо суми отриманого ним доходу з іноземних джерел та суми сплаченого ним податку в іноземній юрисдикції, оформлених відповідно до статті 13 цього Кодексу, такий платник зобов'язаний подати до контролюючого органу за своєю податковою адресою заяву про перенесення строку подання податкової декларації до 31 грудня року, наступного за звітним. У разі неподання в установлений строк податкової декларації платник податків несе відповідальність, встановлену цим Кодексом та іншими законами.

170.11.3. Не зараховуються у зменшення суми річного податкового зобов'язання платника податку:

- а) податки на капітал (приріст капіталу), податки на майно;
- б) поштові податки;
- в) податки на реалізацію (продаж);
- г) інші непрямі податки незалежно від того, чи належать вони до категорії прибуткових податків або вважаються окремими податками згідно із законодавством іноземних держав.

170.11.4. Сума податку з іноземного доходу платника податку - резидента, сплаченого за межами України, не може перевищувати суму податку, розраховану на базі загального річного оподаткованого доходу такого платника податку відповідно до законодавства України.

«Стаття 172. Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна

172.1. Дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітнього податкового року житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, не оподатковується.

Умова щодо перебування такого майна у власності платника податку понад три роки не розповсюджується на майно, отримане таким платником у спадщину.

Дохід від відчуження господарсько-побутових споруд, що розташовані на одній ділянці з житловим або садовим (дачним) будинком та продаються разом з ним, для цілей оподаткування окремо не визначається.

172.2. Дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у пункті 172.1 цієї статті, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в пункті 172.1 цієї статті, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього Кодексу.

У такому самому порядку оподатковується дохід від продажу (обміну) об'єкта незавершеного будівництва.

172.3. Дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону.

При обміні об'єкта нерухомості на інший (інші) дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого майна, визначеного:

- а) у абзаці першому пункту 172.1 цієї статті, - не оподатковується;
- б) у пункті 172.2 цієї статті, - оподатковується за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього Кодексу (5 %).

172.4. Під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору та щокварталу подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про такий договір, включаючи інформацію про його вартість та суму сплаченого податку в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку.

172.5. Сума податку визначається та самостійно сплачується через банківські установи:

- а) особою, яка продає або обмінює з іншою фізичною особою нерухомість, - до нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу, міни;
- б) особою, у власності якої перебував об'єкт нерухомості, відчужений за рішенням суду про зміну власника та перехід права власності на таке майно. Фізична особа зобов'язана відобразити дохід від такого відчуження у річній податковій декларації.

172.6. У разі невчинення нотаріальної дії щодо посвідчення договору купівлі-продажу, міни об'єкта нерухомості, за яким сплачено податок, платник податку має право на повернення надміру сплаченої суми податку на підставі податкової декларації, поданої в установленому порядку, та підтвердних документів про фактичну сплату податку.

172.7. Одночасно з дією пункту 172.4 цієї статті, якщо стороною договору купівлі-продажу, міни об'єкта нерухомого майна є юридична особа чи фізична особа - підприємець, така особа є податковим агентом платника податку щодо нарахування, утримання та сплати (перерахування) до бюджету податку з доходів, отриманих платником податку від такого продажу (обміну).

172.8. Для цілей цієї статті під продажем розуміється будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості, крім їх успадкування та дарування.

172.9. Дохід від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, що здійснюються фізичними особами - нерезидентами, оподатковується згідно із цією статтею в порядку, встановленому для резидентів, за ставками, визначеними в пункті 167.1 статті 167 цього Кодексу (15, 20 %).

172.10. Продаж резидентами та нерезидентами успадкованого (отриманого в подарунок) об'єкта нерухомості підлягає оподаткуванню згідно з положеннями цієї статті.

172.11. Порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), визначається Кабінетом Міністрів України».

«Стаття 174. Оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав

174.1. Об'єкти спадщини платника податку поділяються з метою оподаткування на:

- а) об'єкт нерухомості;
- б) об'єкт рухомого майна, зокрема:
 - предмет антикваріату або витвір мистецтва;
 - природне дорогоцінне каміння чи дорогоцінний метал, прикраса з використанням дорогоцінних металів та/або природного дорогоцінного каміння;
 - будь-який транспортний засіб та приладдя до нього;
 - інші види рухомого майна;
- в) об'єкт комерційної власності, а саме: цінні папери (крім депозитного (ощадного), іпотечного сертифіката), корпоративне право, власність на об'єкт бізнесу як такий, тобто власність на цілісний

майновий комплекс, інтелектуальна (промислова) власність або право на отримання доходу від неї, майнові та немайнові права;

г) сума страхового відшкодування (страхових виплат) за страховими договорами, а також сума, що зберігається відповідно на пенсійному депозитному рахунку, накопичувальному пенсійному рахунку, індивідуальному пенсійному рахунку спадкодавця - учасника накопичувальної системи пенсійного забезпечення;

г) готівка або кошти, що зберігаються на рахунках спадкодавця, відкритих у банківських і небанківських фінансових установах, у тому числі депозитні (ощадні), іпотечні сертифікати, сертифікати фонду операцій з нерухомістю.

174.2. Об'єкти спадщини оподатковуються:

174.2.1. за нульовою ставкою:

а) вартість власності, що успадковується членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення;

б) вартість власності, зазначеної в підпунктах "а", "б", "г" пункту 174.1 цієї статті, що успадковується особою, яка є інвалідом I групи або має статус дитини-сироти або дитини, позбавленої батьківського піклування, та вартість власності, зазначеної в підпунктах "а", "б" пункту 174.1, що успадковуються дитиною-інвалідом;

174.2.2. за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього Кодексу, вартість будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцями, які не є членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення;

174.2.3. за ставками, визначеними в пункті 167.1 статті 167 цього Кодексу, для будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцем від спадкодавця-нерезидента, та для будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцем-нерезидентом від спадкодавця-резидента.

174.3. Особами, відповідальними за сплату (перерахування) податку до бюджету, є спадкоємці, які отримали спадщину.

Дохід у вигляді вартості успадкованого майна (кошти, майно, майнові чи немайнові права) у межах, що підлягає оподаткуванню і зазначається в річній податковій декларації, крім спадкоємців-нерезидентів, які зобов'язані сплатити податок до нотаріального оформлення об'єктів спадщини та спадкоємців, які отримали у спадщину об'єкти, що оподатковуються за нульовою ставкою податку на доходи фізичних осіб, а також іншими спадкоємцями - резидентами, які сплатили податок до нотаріального оформлення об'єктів спадщини. 174.4. Нотаріус шокварталу подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про видачу свідоцтв про право на спадщину та/або посвідчення договорів дарування в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку.

Нотаріус видає спадкоємцю-нерезиденту свідоцтво про право на спадщину за наявності документа про сплату таким спадкоємцем податку з вартості об'єкта спадщини.

У разі переходу права на отримання страхових виплат згідно із статтею 1229 Цивільного кодексу України податковим агентом є страхувальник - фінансова установа.

174.6. Оподаткування доходу, отриманого платником податку як дарунок (або в результаті укладення договору дарування) від фізичних осіб.

Кошти, майно, майнові чи немайнові права, вартість робіт, послуг, подаровані платнику податку, оподатковуються згідно з правилами, встановленими цим розділом для оподаткування спадщини».

Консультації ДФСУ

Как облагается налогом на прибыль продажа нерезидентом недвижимости?

В своем разъяснении от 23.09.2013 г. налоговая уведомляет, что в случае реализации имущества через постоянное представительство сумма прибылей нерезидента облагается налогом в соответствии с п. п. 160.8 и 160.9 ст. 160 НК на общих основаниях.

В частности, в документе упоминается, что в соответствии с п. 160.1 ст. 160 Налогового кодекса любые доходы, полученные нерезидентом с источником их происхождения из Украины, облагаются налогом в порядке и по ставкам, определенным настоящей статьей.

К доходам, полученным нерезидентом с источником их происхождения из Украины, относятся доходы от продажи недвижимого имущества, расположенного на территории Украины и принадлежащего нерезиденту, в том числе имущества постоянного представительства нерезидента (пп. «д» п. 160.1 ст. 160 НК).

Следовательно, резидент, осуществляющий в пользу нерезидента или уполномоченного им лица выплату дохода от продажи недвижимого имущества, принадлежащего нерезиденту и расположенного на территории Украины, обязан во время такой выплаты удержать и уплатить в бюджет налог по ставке 15 % от суммы выплаченных доходов и за их счет.

Если нерезиденты осуществляют свою деятельность на территории Украины через постоянное представительство, то суммы прибылей таких нерезидентов облагаются налогом в общем порядке. При этом такое постоянное представительство приравнивается с целью налогообложения к налогоплательщику, осуществляющему свою деятельность независимо от такого нерезидента (п. 160.8 ст. 160 НК).

Кроме того, резиденты, предоставляющие агентские, доверительные, комиссионные и другие подобные услуги по продаже или приобретению товаров, работ, услуг за счет и в пользу только данного нерезидента (в том числе заключение договоров с другими резидентами от имени и в пользу данного нерезидента), удерживают и перечисляют в соответствующий бюджет налог с дохода, полученного таким нерезидентом из источников в Украине, определенный в порядке, предусмотренном для налогообложения прибылей нерезидентов, осуществляющих деятельность на территории Украины через постоянное представительство. При этом такие резиденты не подлежат дополнительной регистрации в контролирующих органах как налогоплательщики (п. 160.9 ст. 160 НК).

Таким образом, постоянное представительство нерезидента или резидент Украины, приравненный с целью налогообложения к постоянному представительству нерезидента, обязаны вести отдельный учет доходов и расходов нерезидента, полученных (начисленных) и понесенных (начисленных) в связи с деятельностью на территории Украины через такого резидента, и определять прибыль, полученную нерезидентом из источников в Украине, в соответствии с Порядком расчета налоговых обязательств по налогу на прибыль нерезидентов, осуществляющих деятельность на территории Украины через постоянное представительство. То есть в случае реализации имущества через постоянное представительство сумма прибылей нерезидента облагается налогом в соответствии с п. п. 160.8 и 160.9 ст. 160 НК на общих основаниях.

Налог на недвижимое имущество, отличное от земельного участка: подходы к налогообложению этим налогом недвижимого имущества нерезидента, находящегося в Украине

ПКУ (Витяг): «Статья 266. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки 266.1. Платники податку

266.1.1. Платниками податку є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.

266.1.2. Визначення платників податку в разі перебування об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості у спільній частковій або спільній сумісній власності кількох осіб:

а) якщо об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній частковій власності кількох осіб, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку;

б) якщо об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділений в натурі, платником податку є одна з таких осіб-власників, визначена за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;

в) якщо об'єкт житлової та/або нежитлової нерухомості перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб і поділений між ними в натурі, платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку.

266.2. Об'єкт оподаткування

266.2.1. Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка.

266.2.2. Не є об'єктом оподаткування:

а) об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, а також організацій, створених ними в установленому порядку, що повністю утримуються за рахунок відповідного державного бюджету чи місцевого бюджету і є неприбутковими (їх спільній власності);

б) об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, визначені законом, в тому числі їх частки;

в) будівлі дитячих будинків сімейного типу;

г) гуртожитки;

г) житлова нерухомість непридатна для проживання, в тому числі у зв'язку з аварійним станом, визнана такою згідно з рішенням сільської, селищної, міської ради;

д) об'єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, та особам з їх числа, визнаним такими відповідно до закону, дітям-інвалідам, які виховуються самотніми матерями (батьками), але не більше одного такого об'єкта на дитину;

е) об'єкти нежитлової нерухомості, які використовуються суб'єктами господарювання малого та середнього бізнесу, що провадять свою діяльність в малих архітектурних формах та на ринках;

є) будівлі промисловості, зокрема виробничі корпуси, цехи, складські приміщення промислових підприємств;

ж) будівлі, споруди сільськогосподарських товаровиробників, призначені для використання безпосередньо у сільськогосподарській діяльності;

з) об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності громадських організацій інвалідів та їх підприємств.

266.3. База оподаткування

266.3.1. Базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток.

266.3.2. 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.

266.3.3. База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності юридичних осіб, обчислюється такими особами самостійно виходячи із загальної площі кожного окремого об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на такий об'єкт.

266.4. Пільги із сплати податку

266.4.1. База оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи платника податку, зменшується:

а) для квартири/квартир незалежно від їх кількості - на 60 кв. метрів;

б) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості - на 120 кв. метрів;

в) для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), - на 180 кв. метрів.

Таке зменшення надається один раз за кожний базовий податковий (звітний) період (рік).

Сільські, селищні, міські ради можуть збільшувати граничну межу житлової нерухомості, на яку зменшується база оподаткування встановлена цим підпунктом.

266.4.2. Сільські, селищні, міські ради встановлюють пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровані у встановленому законом порядку, та використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими статутами (положеннями). Пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової нерухомості для фізичних осіб визначаються виходячи з їх майнового стану та рівня доходів.

Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової нерухомості, для фізичних осіб не надаються на:

об'єкт/об'єкти оподаткування, якщо площа такого/таких об'єкта/об'єктів перевищує п'ятикратний розмір неоподаткованої площі, затвердженої рішенням органів місцевого самоврядування;

об'єкти оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, позичку, використовуються у підприємницькій діяльності).

Пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів нежитлової нерухомості, встановлюються в залежності від майна, яке є об'єктом оподаткування.

Органи місцевого самоврядування до 1 лютого поточного року подають до відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням об'єкта житлової нерухомості відомості стосовно пільг, наданих ними відповідно до абзацу першого та другого цього підпункту.

266.5. Ставка податку

266.5.1. Ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються за рішенням сільської, селищної або міської ради в залежності від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 2 відсотків розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 кв. метр бази оподаткування.

266.6. Податковий період

266.6.1. Базовий податковий (звітний) період дорівнює календарному року.

266.7. Порядок обчислення суми податку

266.7.1. 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:

а) за наявності у власності платника податку одного об'єкта житлової нерухомості, в тому числі його частки, податок обчислюється, виходячи з бази оподаткування, зменшеної відповідно до підпунктів "а" або "б" підпункту 266.4.1 пункту 266.4 цієї статті, та пільги органів місцевого самоврядування з неоподаткованої площі таких об'єктів (у разі її встановлення) та відповідної ставки податку;

б) 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 підпунктів "а" або "б" підпункту 266.4.1 пункту 266.4 цієї статті та пільги органів місцевого самоврядування з неоподаткованої площі таких об'єктів (у разі її встановлення), та відповідної ставки податку;

в) 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 підпункту "в" підпункту 266.4.1 пункту 266.4 цієї статті та пільги органів місцевого самоврядування з неоподаткованої площі таких об'єктів (у разі її встановлення), та відповідної ставки податку;

г) сума податку, обчислена з урахуванням підпунктів 2 і 3 цього підпункту, розподіляється контролюючим органом пропорційно до питомої ваги загальної площі кожного з об'єктів житлової нерухомості.

Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів нежитлової нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості виходячи із загальної площі кожного з об'єктів нежитлової нерухомості та відповідної ставки податку.

266.7.2. Податкове/податкові повідомлення-рішення про сплату суми/сум податку, обчисленого згідно з підпунктом 266.7.1 пункту 266.7 цієї статті, та відповідні платіжні реквізити, зокрема, органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням кожного з об'єктів житлової та/або нежитлової 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).

Щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості податок сплачується фізичною особою-платником починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об'єкт.

Контролюючі органи за місцем проживання (реєстрації) платників податку в десятиденний строк інформують відповідні контролюючі органи за місцезнаходженням об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості про надіслані (вручені) платнику податку податкові повідомлення-рішення про сплату податку у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну податкову і митну політику.

Нарахування податку та надсилання (вручення) податкових повідомлень-рішень про сплату податку фізичним особам - нерезидентам здійснюють контролюючі органи за місцезнаходженням об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності таких нерезидентів.

266.7.5. 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/об'єктів оподаткування декларацію за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 цього Кодексу, з розбивкою річної суми рівними частками поквартально.

Щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості декларація юридичною особою - платником подається протягом 30 календарних 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.

266.8. Порядок обчислення сум податку в разі зміни власника об'єкта оподаткування податком

266.8.1. 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 він втратив право власності на зазначений об'єкт оподаткування, а для нового власника - починаючи з місяця, в якому виникло право власності.

266.8.2. Контролюючий орган надсилає податкове повідомлення-рішення новому власнику після отримання інформації про перехід права власності.

266.9. Порядок сплати податку

266.9.1. Податок сплачується за місцем розташування об'єкта/об'єктів оподаткування і зараховується до відповідного бюджету згідно з положеннями Бюджетного кодексу України.

Фізичні особи можуть сплачувати податок у сільській та селищній місцевості через каси сільських (селищних) рад за квитанцією про прийняття податків.

266.10. Строки сплати податку

266.10.1. Податкове зобов'язання за звітний рік з податку сплачується:

- а) фізичними особами - протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення;
- б) юридичними особами - авансовими внесками щокварталу до 30 числа місяця, що настає за звітним кварталом, які відображаються в річній податковій декларації».