

Законом України від 27 березня 2014 року № 1166-VII «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні» (далі — Закон України № 1166-VII) внесено зміни до статті 265 «Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» Податкового кодексу України, які набрали чинності з 01.04.2014 р.

Відповідно до Закону України № 1166-VII слова «житлова площа» замінено словами «загальна площа», у наслідок цього змінилася база оподаткування податком на житлове нерухоме майно, як для юридичних, так і для фізичних осіб — власників об'єктів житлової нерухомості.

Відтепер оподаткуванню підлягає загальна площа об'єктів житлової нерухомості.

У зв'язку з прийняттям Закону України № 1166-VII наказом Міністерства доходів і зборів України від 25 квітня 2014 року № 263 затверджено Узагальнюючу податкову консультацію щодо оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

В Узагальнюючій податковій консультації зазначається, що у 2014 році фізичним особам податок на житлове нерухоме майно нараховується за перший базовий податковий (звітний) період — 2013 рік та базою оподаткування буде житлова площа об'єктів житлової нерухомості, у т.ч. їх часток, оскільки згідно зі статтею 58 Конституції України закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії у часі, окрім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Нарахування податку з житлової площі об'єктів житлової нерухомості, у т.ч. їх часток за звітні 2013 та 2014 роки має ґрунтуватися на рівності усіх платників перед законом, недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації — забезпечення однакового підходу до усіх платників податків незалежно від соціальної, расової, національної, релігійної приналежності, форми власності юридичної особи, громадянства фізичної особи, місця походження капіталу (пп. 4.1.2 пункту 4.1 статті 4 Податкового кодексу України).

Обчислення сум податку для фізичних осіб за звітний 2014 рік відбудеться у 2015 році до 1 липня, а податок буде розраховуватися наступним чином:

– за період з 01.01.2014 р. по 31.03.2014 р. — з житлової площі об'єкта житлової нерухомості, у т.ч. його частки;

– за період з 01.04.2014 р. по 31.12.2014 р. — із загальної площі об'єкта житлової нерухомості, у т.ч. його частки.

Ставки податку встановлюються у відсотках до розміру мінімальної заробітної плати за 1 кв. метр бази оподаткування:

– не більше 1% — для квартири/квартир, загальна площа яких не перевищує 240 кв. метрів, або житлового будинку/будинків, загальна площа яких не перевищує 500 кв. метрів;

– 2,7% — для квартири/квартир, загальна площа яких перевищує 240 кв. метрів, або житлового будинку/будинків, загальна площа яких перевищує 500 кв. метрів;

– 1% — для різних видів об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності одного платника податку, сумарна загальна площа яких не перевищує 740 кв. метрів;

– 2,7% — для різних видів об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності одного платника податку, сумарна загальна площа яких перевищує 740 кв. метрів.