**«Основні аспекти справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з юридичних осіб у 2025 році»**

1. **Як платнику податків виправити помилку в податковій декларації з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки якщо платник помилково обрав невірний додаток до декларації?**

Форма податкової декларації податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (далі – Форма декларації) затверджена наказом Міністерства фінансів України 10 квітня 2015 року № 408 (останні змінами затверджені наказом Мінфіну № 431 від 09.09.2024).

У Формі декларації у примітках до заповнення вказано, що невід'ємною частиною податкової декларації з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є додатки. Відповідний тип додатка забезпечує обчислення податкового зобов'язання за відповідним видом об'єкта(ів) оподаткування. За відсутності у платника відповідного виду об'єкта оподаткування тип додатка, в якому обчислюється податкове зобов'язання для такого виду об'єкта оподаткування, до декларації не додається.

Також слід зазначити, що сплата до бюджету та облік нарахованих (задекларованих) податкових зобов’язань з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, здійснюється за видами об’єктів нерухомого майна.

У постанові Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2021 року № 106 «Деякі питання ведення обліку податків, зборів, платежів та інших доходів бюджету» (далі – Постанова) визначено, що перелік податків, зборів, платежів та інших доходів бюджету визначається відповідно до переліку кодів бюджетної класифікації, які вказані в додатку до Постанови.

Класифікатор доходів бюджетів затверджено наказом Міністерства фінансів України 14.01.2011 № 11 «Про бюджетну класифікацію», де визначено код та найменування податку:

18010100 – податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений юридичними особами, які є власниками об'єктів житлової нерухомості,

18010400 – податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений юридичними особами, які є власниками об'єктів нежитлової нерухомості.

**Наприклад, платник податків подав податкову декларацію з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки з додатком у частині об’єкту житлової нерухомості, при цьому у нього у власності перебуває об’єкт нерухомого майна нежитлової нерухомості. Така дія в подальшому призвела або призведе до виникнення податкового боргу.**

**Виникає питання:** **як заповнити уточнюючу податкову декларацію в такому випадку?**

Відповідно до статті 50 Податкового кодексу України платник податків зобов'язаний надіслати уточнюючий розрахунок до такої податкової декларації у разі якщо у майбутніх податкових періодах самостійно виявляє помилки, що містяться у раніше поданій ним податковій декларації.

А саме: платник податків зобов’язаний подати уточнюючу податкову декларацію з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за відповідний період шляхом уточнення раніше узгодженого податкового зобов’язання в частині об’єкту житлової нерухомості (зменшити) та задекларувати (уточнити) податкове зобов’язання за об’єкт нежитлової нерухомості (збільшити). Отже, до уточнюючої податкової декларації платником податків має бути подано обидва додатки.

1. **Який розмір мінімальної заробітної плати має використовувати платник податків для визначення податкового зобов’язання з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки?**

ДПС **повідомляє про одну з поширених помилок, яку допускають платники податків** під час складання податкової декларації з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (далі – Декларація), а саме: **невірне застосування розміру мінімальної заробітної плати під час декларування «нового» об’єкту нерухомого майна.**

Наслідком такої помилки є завищення податкового зобов’язання з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, так як в Україні зберігається тенденція із збільшення розміру мінімальної заробітної плати протягом календарного року.

Зауважуємо, що Декларація заповнюється з урахуванням приміток, які містяться у самій формі Декларації та додатків до неї, що затверджена наказом Міністерства фінансів України від 10 квітня 2015 року №408 (у редакції наказу Міністерства фінансів України від 09 вересня 2024 року № 431).

Так, у **колонці 15 додатків І та ІІ Декларації** зазначається розмір мінімальної заробітної плати, встановлений законом про Державний бюджет України **на 01 січня** **звітного** (податкового) **року.**

**Наприклад,**

юридична особа набула права власності на об’єкт нерухомого майна у листопаді 2024 року та не пізніше 20 грудня 2024 року зобов’язана задекларувати такий об’єкт;

розмір мінімальної заробітної плати на 1 січня 2024 року встановлено у розмірі 7 100 грн та з 1 квітня 2024 було його змінено на 8 000 грн;

під час декларування такого об’єкта юридична особа повинна застосувати мінімальну заробітну плату у розмірі 7 100 гривень.

Отже, у разі набуття права на об’єкт нерухомого майна протягом календарного року або ж декларування таких об’єктів за попередні звітні роки, розмір мінімальної заробітної плати зазначається в Декларації виключно у розмірі, який встановлено на 01 січня **звітного** (податкового) **року, а не на момент складання (подання)** Декларації платником податків.

1. **Як не допустити помилку з декларування декількох об’єктів житлової нерухомості?**

Відповідно до підпункту 266.7.1 1 пункт 266.7 статті 266 Податкового кодексу України за наявності у власності платника податку об'єкта (об'єктів) **житлової** нерухомості, у тому числі його частки, що перебуває у власності юридичної особи - платника податку, загальна площа якого **перевищує 300** квадратних метрів (**для** **квартири**) та/або **500** квадратних метрів (**для будинку)**, сума податку, збільшується на **25 000** гривень на рік **за кожен такий об'єкт житлової нерухомості (його частку).**

Помилка, яку досить часто допускають платники податків:

наприклад, квартири загальною площею 105 кв.м. кожна, розташовані за однією поштовою адресою.

Тобто ставка податку буде однаковою для всіх таких об’єктів.

Іноді платники податків сумують такі об’єкти при цьому вказують лише реєстраційних номерів одного з об’єктів нерухомого майна та визначають податкове зобов’язання без застосування так званих додаткових 25 000 грн не звертаючи уваги, що загальна площа перевищує 300 кв. м. для квартири і потребує застосування 25 000 грн.

Відповідно до вимог податкового кодексу України застосування 25 000 грн до цих об’єктів не повинно застосовуватись, але **для уникнення непорозумінь** платник податків **зобов’язаний декларувати (здійснювати розрахунок) щодо кожного об’єкту оподаткування**. При цьому у платника не буде виникати підстав збільшувати собі податкові зобов’язання та в свою чергу у контролюючого органу не буде виникати підстав для збільшення податкового зобов’язання.

Слід нагадати, що камеральна перевірка податкової звітності здійснюється виключно за показниками, які у податковій декларації вказав платник податків, тому інформація із зовнішніх джерел під час такої перевірки не опрацьовується.

1. **З якого періоду для цілей оподаткування застосовується підрозділ 3 «Території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси» наказу Мінреінтеграції від 22.грудня 2022 року № 309 (зі змінами)?**

Постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2024 року № 485 «Про внесення змін до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 6 грудня 2022 р. № 1364» (далі – Постанова № 485) внесено зміни до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 6 грудня 2022 року № 1364 «Деякі питання формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією».

Постановою № 485, яка набрала чинності з дня опублікування – 03 травня 2024 року, встановлено, що для цілей оподаткування території активних бойових дій — це включені до переліку території активних бойових дій, території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси.

Отже, підрозділ 3 «Території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси» Розділу І «Території, на яких ведуться (велися) бойові дії» Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією до територій активних бойових дій, затвердженого наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22.12.2022 № 309 (із змінами) (далі – Перелік територій), застосовується для цілей оподаткування  відповідно до особливостей справляння Податків\* у період дії воєнного стану на території України, передбачених Розділами VIII, XII, пп. 69.14, 69.16, 69.22 п. 69 підрозділу 10 Розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України (далі – пп. 69.14, 69.16, 69.22 Кодексу).

Відповідно до пп. 69.14, 69.16, 69.22 Кодексу, починаючи з 01 січня 2023 року не нараховуються та не сплачуються Податки\* за період з першого числа місяця, в якому було визначено щодо відповідних територій дату початку активних бойових дій або тимчасової окупації, до останнього числа місяця, в якому завершено бойові дії або тимчасову окупацію на відповідній території. Дати початку та завершення активних бойових дій або тимчасової окупації визначаються відповідно до даних Переліку територій.

Водночас поширення дії пп. 69.14, 69.16, 69.22 Кодексу на території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, починається з першого числа місяця, в якому набрала чинність Постанова № 485 (03.05.2024).

Отже, відповідно до пп. 69.14, 69.16, 69.22 Кодексу з урахуванням норм Постанови № 485 за об’єкти оподаткування, розташовані на території активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, Податки\* не нараховуються та не сплачуються, починаючи з 01.05.2024 до останнього числа місяця, у якому завершено бойові дії або тимчасову окупацію на відповідній території.

\_\_\_\_\_\_\_\_

*\*Податки – плата за землю, податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки та екологічний податок*

1. **Чи виникає обов’язок у платника податків із подання податкової звітності з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки за об’єкти, які розташовані на тимчасово окупованих територіях, територіях активних бойових дій та територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси?**

Не виникає обов’язку, якщо об’єкти житлової та/або нежитлової нерухомості на дату подання податкової декларації з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки розташовані на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих російською федерацією територіях України відповідно до даних Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22.12.2022 № 309.  
(<https://zir.tax.gov.ua/main/bz/view/?src=ques&id=41289>)

**Довідково**

На веб порталі ДПС за посиланням <https://tax.gov.ua/baneryi/onlayn-navchannya/podatok-na-neruhome-mayno/yuridichni-osobi/osoblivosti-spravlyannya-podatku--zboru-/> для юридичних осіб розміщені всі актуальні роз’яснення щодо справляння податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.