



МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
(Мінфін)

вул. Грушевського, 12/2, м. Київ, 01008, тел. (044) 206-59-47, 206-59-48, факс 425-90-26
E-mail: infomf@minfin.gov.ua Код ЄДРПОУ 00013480

05.01.2018 № 11230-17-2/547
На № _____ від _____

Верховна Рада України

Народному депутату України
Домбровському О. Г.

Шановний Олександрє Георгійовичу!

Міністерство фінансів України на виконання доручення Прем'єр-міністра України В. Гройсмана від 29.12.2017 № 52494/1/1-17 до листа Голови Верховної Ради України А. Парубія від 22.12.2017 № 11/10-1474 спільно з Державною фіскальною службою України розглянуло Ваш депутатський запит від 07.12.2017 № 8-886 щодо оподаткування нежитлової нерухомості фізичних осіб і повідомляє.

Згідно з Податковим кодексом України (далі – Кодекс) податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, належить до місцевих податків, і місцеві органи влади самостійно приймають рішення щодо доцільності його запровадження, а також визначають розмір ставок в межах встановленого граничного розміру в залежності від місця розташування (зональності) та категорії об'єктів нерухомості.

Також органам місцевого самоврядування надано право встановлювати пільги з податку, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебуває у власності фізичних або юридичних осіб.

Відповідно до норм Кодексу податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачують фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.

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

При цьому, визначення і класифікація об'єктів житлової та нежитлової нерухомості наведені в підпунктах 14.1.129 та 14.1.129¹ пункту 14.1 статті 14 Кодексу.

Так, житловий будинок садибного типу – це житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, що складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень, який віднесений до будівель житлового фонду і є об'єктом житлової нерухомості.

Згідно з пунктом 266.3 статті 266 Кодексу 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 прав, що безоплатно надаються органами державної

и

реєстрації прав на нерухоме майно, та/або на підставі оригіналів відповідних документів платника податків, зокрема документів на право власності.

Відповідно до статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

При цьому, кожному індивідуально визначеному об'єкту нерухомого майна при проведенні державної реєстрації права власності присвоюється індивідуальний реєстраційний номер.

Тобто, при державній реєстрації прав реєструється право власності на весь будинок, включаючи і підвали, гаражі, котельні тощо незалежно від функціонального призначення таких приміщень. Площа нежитлових приміщень, які є складовими будинку, включається до загальної площі будинку і оподатковується як об'єкт житлової нерухомості.

Слід зазначити, що оподаткування саме загальної площі об'єкта нерухомості (з 1 квітня 2014 року) було обумовлено тим, що можливість переобладнання, перепланування житлових будинків та житлових приміщень, переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежилі (передпокій, хол, більярдна, тренажерний зал, сауна, басейн тощо) при справлянні податку з житлової площі створювало ситуацію, за якої платники податку, які мають однакові за загальною площею квартири і будинки та приблизно однаковий рівень платоспроможності, сплачували до бюджетів різні суми податку залежно від особливостей планування об'єктів житлової нерухомості.

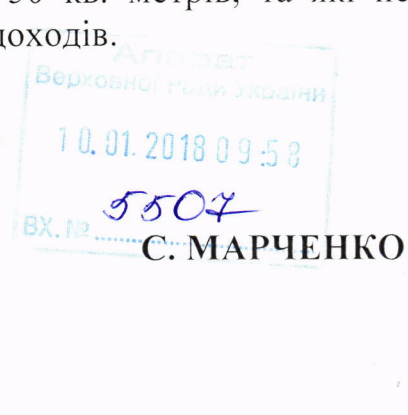
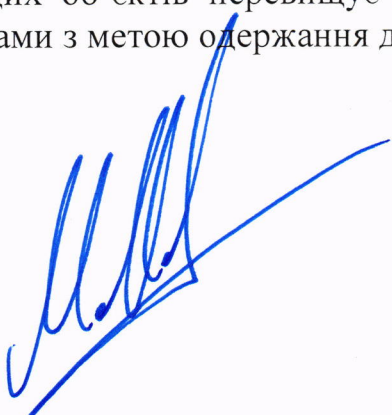
Водночас повідомляємо, що згідно з Рішенням Вінницької міської ради від 29.01.2016 № 90 (далі – Рішення) у 2016 році податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, оподатковуються як об'єкти житлової, так і нежитлової нерухомості.

При цьому, пільгова ставка (0%) встановлена лише для оподаткування об'єктів нежитлової нерухомості – господарських (присадибних) будівель, що розміщені на прибудинкових територіях житлових, садових і дачних будинків котеджів та знаходяться у власності фізичних осіб.

Разом з цим, відповідно до Рішення звільняються від оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, самостійні відокремлені підвали (за виключенням підвалів, які є складовою об'єкту нерухомості), якщо площа цих об'єктів перевищує 50 кв. метрів, та які не використовуються їх власниками з метою одержання доходів.

З повагою

В. о. Міністра





**МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕПАРТАМЕНТ РОБОТИ З ПЕРСОНАЛОМ ТА
ОРГАНІЗАЦІЙНОГО РОЗВИТКУ**

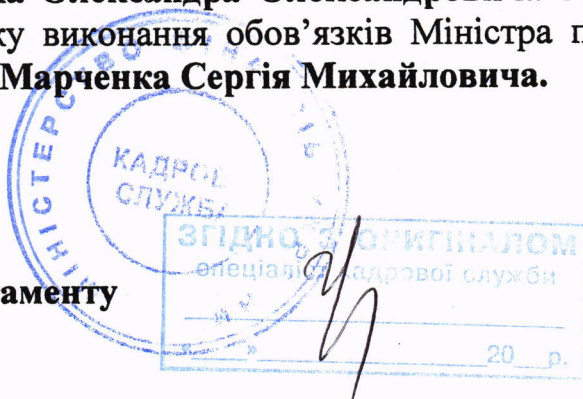
вул. Межигірська, 11, м. Київ, 04071, fax. (044) 425-96-01, (044) 425-94-59
E-mail: hr@minfin.gov.ua; infomf@minfin.gov.ua

26.12.2017 № 17040-26/255
На № _____ від _____

ДОВІДКА

Відповідно до наказу Міністерства фінансів України від 26 грудня 2017 року № 426-в на період відпустки Міністра фінансів України **Данилюка Олександра Олександровича** з 26 грудня 2017 року до 05 січня 2018 року виконання обов'язків Міністра покладено на заступника Міністра фінансів **Марченка Сергія Михайловича**.

Директор Департаменту



Д. СИВОКОНЬ