

Алла ДЕМИДОВА, консультант по вопросам бухгалтерского учета и налогообложения



ДЕКЛАРИРУЕМ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ НА 2021 ГОД

В этой статье вы найдете:

- общие правила и практические рекомендации по исчислению налога на недвижимость с учетом всех изменений, внесенных в Налоговый кодекс (далее – НК) в 2020 году;
- пример составления декларации и приложений для разных видов объектов налогообложения.

Кто подает декларацию по налогу на недвижимость?

Налог на недвижимое имущество, отличное от земельного участка (далее – налог на недвижимость), входит в состав налога на имущество (пп. 265.1.1 НК).

Декларацию по налогу на недвижимость (далее – декларация) обязаны подавать **все юрлица, у которых в собственности есть жилая и/или нежилая недвижимость, подлежащая налогообложению.**

Форма декларации утверждена приказом Минфина от 10.04.15 г. № 408 (в редакции приказа Минфина от 15.11.18 г. № 897).

- общей совместной собственности и разделен между собственниками в натуре – тогда каждый из собственников уплачивает налог за принадлежащую ему часть объекта.

Как видите, каждый собственник обязан подать декларацию за свою часть общей недвижимости, **кроме** случая, когда объект не разделен в натуре.



Напоминаем! Право собственности должно быть надлежащим образом зарегистрировано в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество (п. 1 ст. 4 Закона от 01.07.04 г. № 1952-IV «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений, далее – Закон № 1952).



Не подают! А вот физлица, в том числе предприниматели, которые владеют недвижимостью, облагаемой налогом, декларацию не подают. В срок до 1 июля они получают налоговое уведомление-решение (далее – НУР) с указанной в нем суммой налога на недвижимость. И уже на основании этого НУР будут уплачивать налог.

Объект или не объект налогообложения?

Объектом налогообложения являются объекты жилой и нежилой недвижимости, в том числе их части (пп. 266.2.1 НК).



Кто подает декларацию и уплачивает налог, если у недвижимости несколько собственников?

Если объект недвижимости находится (пп. 266.1.2 НК):

- в общей долевой собственности – каждый собственник уплачивает налог за свою долю;
- общей совместной собственности и не разделен в натуре – плательщиком налога за этот объект является один из его собственников (с согласия других, если иное не установлено судом);



Для справки. Жилой недвижимостью считаются здания, отнесенные согласно законодательству к жилищному фонду, дачные и садовые дома (пп. 14.1.129 НК). Характеристики объектов жилой недвижимости по их типам конкретизированы в пп. 14.1.129.1–14.1.129.3 НК. Нежилой недвижимостью являются здания, помещения, которые не отнесены согласно законодательству к жилищному фонду (пп. 14.1.129 НК).

На практике у собственников часто возникают сомнения по поводу признания той или иной недвижимости объектом налогообложения. В течение 2020 года налоговики неоднократно давали разъяснения по этому поводу. Приведем краткие ответы на самые частые вопросы.

❓ Являются ли объектом обложения налогом на недвижимость здания промышленности или их части, которые временно не используются в хозяйственной деятельности предприятия в связи с реконструкцией, простоям и т. д.?

Для перечисленных случаев освобождения от уплаты налога на недвижимость в НК не предусмотрено, поэтому за такие здания налог уплачивается на общих основаниях (ОИР, категория 106.02).

❓ Необходимо ли уплачивать налог на недвижимость в случае передачи производственного помещения в бесплатное пользование дочернему предприятию?

В этом случае собственник помещения будет уплачивать налог на недвижимость на общих основаниях (ИНК ГНС от 22.07.20 г. № 2989/ІПК/20-40-04-03-20).

❓ Начисляется ли налог на недвижимость на объект незавершенного строительства?

В понимании Закона № 1952 объект незавершенного строительства не считается объектом недвижимого имущества. Если в Реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства с открытием раздела как на объект незавершенного строительства (п. 4 ст. 14 Закона № 1952), такое имущество не является объектом обложения налогом на недвижимость (ОИР, категория 106.02).

❓ Какая недвижимость не является объектом налогообложения?

Не являются объектом налогообложения объекты недвижимости, перечень которых приведен в пп. 266.2.2 НК, в частности:

- объекты нежилой недвижимости, которые используются субъектами хозяйствования (далее – СХ) малого и среднего бизнеса, ведущими свою деятельность во временных сооружениях для осуществления предпринимательской деятельности и/или в малых архитектурных формах и на рынках (пп. «е»);

- здания промышленности, отнесенные к группе «Здания промышленные и склады» (код 125) Государственного классификатора зданий и сооружений ДК 018-2000, которые используются по назначению в хозяйственной деятельности СХ, чья основная деятельность классифицируется в секциях В–F КВЭД ДК 009:2010, и не сдаются их владельцами в аренду, лизинг, ссуду (пп. «е»);
- здания, сооружения сельскохозяйственного производителя (юрлиц и физлиц), отнесенные к классу «Здания сельскохозяйственного назначения, лесоводства и рыбного хозяйства» (код 1271) Государственного классификатора зданий и сооружений ДК 018-2000, утвержденного приказом Госстата от 17.08.2000 г. № 507, далее – ДК 018-2000), которые не сдаются их владельцами в аренду, лизинг, ссуду (пп. «ж»).

❓ Как узнать назначение конкретного объекта недвижимости?

Главное предназначение каждого конкретного объекта недвижимости устанавливается на основании документов, подтверждающих право собственности на объект, в порядке, определенном ДК 018-2000, с использованием Методики идентификации по главному классификационному признаку зданий многофункционального назначения. Поэтому плательщикам налога на недвижимость за получением необходимого заключения целесообразно обращаться в органы государственного архитектурно-строительного контроля и надзора (ОИР, категория 106.07).



Обратите внимание! Инженерные сооружения, указанные в разд. 2 ДК 018-2000, которые не имеют признаков зданий, определенных в пп. 14.1.15 НК, не являются объектами обложения налогом на недвижимость (ИНК ГНС от 21.10.20 г. № 4348/ІПК/14-29-04-03-24).

❓ Промышленное предприятие сдает часть своих зданий в аренду другим СХ. Что является объектом обложения налогом на недвижимость в этом случае?

Если предприятие и принадлежащее ему недвижимое имущество соответствуют условиям из пп. «е» пп. 266.2.2 НК, тогда налогом на недвижимость облагается только та часть площади, которая сдана в аренду (ОИР, категория 106.02).

? *Надо ли уплачивать налог на недвижимость за склады готовой продукции предпрятию, основным видом хозяйственности которого является складское хозяйство (код 52.10 КВЭД, секция Н)?*

Надо, поскольку освобождение от уплаты налога на недвижимость распространяется только на плательщиков, основной вид деятельности которых классифицируется в секциях В–F КВЭД (ИНК ГНС от 04.09.20 г. № 3706/ІПК/8/10-36-04-03).

Льготы по налогу на недвижимость для юрлиц

Льготы по налогу на недвижимость могут устанавливать органы местного самоуправления (пп. 266.4.2 НК).

? *Как узнать, существует льгота для конкретного плательщика налога на недвижимость или нет?*

Выяснить это можно, ознакомившись с решениями местных органов самоуправления. Информацию о предоставленной льготе надо указать в приложении 2 к декларации. Согласно справочнику льгот № 101/1 от 28.12.20 г. льгота по уплате налога на недвижимость имеет код 18010402.

? *Какие льготы действуют для собственников недвижимости, расположенной на временно оккупированной территории?*

Согласно п. 38.6 подразд. 10 разд. XX НК на период с 14.04.14 г. по 31 декабря года, в котором будет завершена антитеррористическая операция и/или операция объединенных сил, **от налогообложения освобождены принадлежащие юрлицам** объекты жилой и нежилой недвижимости, которые расположены на временно оккупированной территории.

Порядок расчета и уплаты налога для юрлиц

Базовый налоговый (отчетный) период для налога на недвижимость равняется календарному году (пп. 266.6.1 НК).

Базу налогообложения юрлица определяют самостоятельно исходя из общей площади каждого отдельного объекта налогообложения на основании документов, подтверждающих право собственности на такой объект (пп. 266.3.3 НК).

Ставка налога на недвижимость устанавливается по решению местного совета в зависимости от зональности (места расположения) и типов объектов недвижимости (пп. 266.5.1 НК). Максимальный размер ставки налога за 1 м² базы налогообложения составляет 1,5 % МЗП (минимальной зарплаты), установленной законом на 1 января отчетного года. Для 2021 года это составит 90 грн (6 000 грн x 1,5 %).



К сведению! Ставки налога для различных типов объектов недвижимости можно найти на сайте ГНС в решениях местных органов самоуправления по регионам в меню «Головна» > «Податки, збори, платежі» > «Ставки місцевих податків та зборів».

? *Необходимо ли подавать декларацию за объекты недвижимости, для которых установлены нулевые ставки?*

Да, необходимо. За находящиеся в собственности юрлиц объекты жилой и/или нежилой недвижимости, для которых решением сельского, поселкового или городского совета установлены нулевые ставки, декларация подается на общих основаниях (ОИР, категория 106.07).



Внимание! Важное новшество было внесено в НК Законом от 16.01.20 г. № 466-IX.

Суть новшества: при наличии у юрлица или физлица в собственности объекта (объектов) жилой недвижимости (или его части), общая площадь которого превышает 300 м² (для квартиры) и/или 500 м² (для дома), сумма налога, рассчитанная в соответствии с пп. «а»–«г» пп. 266.7.1 НК, увеличивается на 25 000 грн в год за каждый такой объект жилой недвижимости (его часть) (пп. 266.7.11 НК). Раньше такая **повышенная ставка**, строго говоря, касалась только объектов крупной жилой недвижимости, находящейся в собственности физлиц (пп. 266.7.1 НК). Хотя налоговики и пытались в своих разъяснениях распространить действие пп. «г» пп. 266.7.1 НК на юрлиц (ОИР, категория 106.07), но этот вопрос был спорным. В 2020 году вопрос перестал быть спорным: пп. «г» пп. 266.7.1 НК исключен, а **новый пп. 266.7.11 НК применяется как к физлицам, так и к юрлицам.**

? *На какую дату следует задекларировать налог на недвижимость?*

Сумму налога юрлица самостоятельно исчисляют **по состоянию на 1 января отчетного года**

и не позднее 20 февраля этого же года подают контролирующему органу по местонахождению объекта/объектов налогообложения декларацию с разбивкой годовой суммы равными долями поквартально (пп. 266.7.5 НК).



Внимание! Декларацию на 2021 год следует подать не позднее 19 февраля (это пятница)!



А если объект недвижимости появится у юрлица посреди отчетного года (например, будет приобретен или достроен и введен в эксплуатацию уже после подачи декларации на текущий год)?

За вновь созданный (нововведенный) объект жилой и/или нежилой недвижимости декларация подается в течение 30 календарных дней со дня возникновения права собственности на такой объект, а налог уплачивается начиная с месяца, в котором возникло право собственности на такой объект (пп. 266.7.5 НК).



Как и куда уплачивается налог?

Юрлица уплачивают налог на недвижимость **авансовыми взносами ежеквартально** – до 30-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом (пп. «б» пп. 266.10 НК). Если последний день уплаты налога приходится на выходной или праздничный день, тогда налог нужно уплатить накануне.

Налог уплачивается **по месту расположения объекта** (объектов) недвижимого имущества.

Подача декларации

Отчетность по налогу на недвижимость состоит из **декларации** и двух приложений:

- **приложение 1** – для объектов жилой недвижимости;
- **приложение 2** – для объектов нежилой недвижимости.

Поскольку декларация подается по местонахождению объекта/объектов недвижимости, в один налоговый орган подается одна декларация обо всех объектах, имеющих разные коды КОАТУУ, но подчиненные одному налоговому органу.

Количество приложений 1 и 2 равняется значению строки 7 декларации и зависит от количества ор-

ганов местного самоуправления, на территории административно-территориальных единиц которых расположены объекты недвижимости: **один код – одно приложение**.

Пустые приложения к декларации не подаются!



Совет. Внимательно читайте сноски к отдельным строкам, приведенным под табличной частью формы декларации и каждого приложения. В этих сносках приведены все основные указания по заполнению конкретных строк и граф декларации. Это значительно упростит и ускорит процесс заполнения отчетности.

Рассмотрим заполнение декларации на примере.

Пример

Предприятие владеет двумя объектами недвижимости, расположенными в разных административно-территориальных единицах, которые обслуживаются одним контролирующим органом:

- дом усадебного типа (код типа объекта 1110.3 в соответствии с ДК 018-2000) площадью 620 м² (а значит, к этому объекту применяется дополнительно повышенная ставка налога в сумме 25 000 грн в год согласно пп. «г» пп. 266.7.1 НК). Для объектов такого типа местным органом самоуправления установлена ставка налога в размере 0,3 % МЗП (6 000 грн x 0,03 = 18 грн);
- магазин (код типа объекта 1110.3 в соответствии с ДК 018-2000) площадью 200 м². Для объектов такого типа местным органом самоуправления установлена ставка налога в размере 0,5 % МЗП (6 000 грн x 0,03 = 18 грн).

Предприятие подает декларацию и приложения 1 и 2 (один код КОАТУУ, разные виды объектов налогообложения).

Покажем заполнение декларации и приложений к ней во **фрагментах 1–3**, которые можно скачать по ссылке <https://is.gd/rlvkzt> или с помощью QR-кода:

