

ІНФОРМАЦІЙНО-ДОВІДКОВИЙ ДЕПАРТАМЕНТ

ЗАГАЛЬНОДОСТУПНИЙ
ІНФОРМАЦІЙНО-ДОВІДКОВИЙ РЕСУРС

ПРО РЕСУРС

ЗАПИТАННЯ - ВІДПОВІДІ
З БАЗИ ЗНАНЬ

КОМЕНТАРІ ТА
ПРОПОЗИЦІЇ

ПОСІБНИК
КОРИСТУВАЧА

НОРМАТИВНІ ТА
ІНФОРМАЦІЙНІ
ДОКУМЕНТИ

ПИСЬМОВІ КОНСУЛЬТАЦІЇ

Відповіді працівниками Контакт-центру
надаються з 8:00 до 20:00 (крім суботи та неділі)

0 800 501 007



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС у Чернівецькій області
58013, м. Чернівці, вул. Героїв Майдану, 200 А,
Тел. 0372-54-54-99

**Основне, щодо сплати податку на нерухоме
майно, відмінне від земельної**



Об'єктом оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка (п.п. 266.2.1 п. 266.2 ст. 266 ПКУ).

Платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками житлової та/або нежитлової нерухомості (п.п. 266.1.1 п. 266.1 ст. 266 ПКУ).

Також, визначено платників податку в разі перебування об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості у спільній частковій або спільній сумісній власності кількох осіб (пп 266.1.2 п. 266.1 ст. 266 ПКУ):

- 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.

Базою оподаткування податком на нерухоме майно є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової



плати за земельні ділянки державної та комунальної власності) та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, для фізичних та юридичних осіб.

Особлива увага: квартири площею до 60 метрів квадратних, будинки площею до 120 метрів квадратних та різні типи житлової нерухомості, зокрема їхні частки до 180 квадратних метрів не підлягають оподаткуванню.



У 2024 році податок нараховують за звітний 2023 рік, тобто ставку потрібно розраховувати з урахуванням мінімальної зарплати, встановленої на 1 січня 2023 року. На зазначену дату вона становила 6700 грн. Виходячи з цього, ставка за квадратний метр не може бути більшою за 100,5 грн (6700 x 1,5 %)

До прикладу кожен власник нерухомості за допомогою онлайн-калькулятора може самостійно розрахувати, скільки податку доведеться заплатити. Калькулятор обчислення суми податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з фізичних осіб розміщено на сайті Державної податкової служби України за посиланням: <https://tax.gov.ua/calculator/realty>

Необхідно звернути увагу, для якого у громадянина є право власності на об'єкт нерухомості, загальна площа якого перевищує 300 квадратних метрів (для квартири) та 500 квадратних метрів (для будинку), сума податку збільшується на 25 тисяч гривень на рік.

Не сплачують податок на нерухомість власники об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи – платника податку (пп. 266.4.1 п. 266.4 ст. 266 ПКУ):

- а) для квартири/квартир незалежно від їх кількості – до 60 кв. метрів;
- б) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – до 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), – до 180 кв. метрів.

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

Необхідно звернути увагу, що пільги з податку на нерухомість, що сплачується на відповідній території з об'єктів житлової нерухомості, для фізичних осіб не надаються на об'єкти оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, позичку, використовуються у підприємницькій діяльності) (абзац третій п.п. 266.4.3 п. 266.4 ст. 266 ПКУ).

Щодо встановлення окремих пільг - сільські, селищні, міські ради мають право встановлювати пільги з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, громадських об'єднань, благодійних організацій, релігійних організацій України, статуту (положення) яких зареєстровані у встановленому законом порядку, та використовуються для забезпечення діяльності, передбаченої такими статутами (положеннями).

Також, на період дії воєнного стану на території України по 31 грудня року, в якому припинено або скасовано воєнний стан, у частині об'єктів житлової/нежитлової нерухомості, у тому числі їх часток, які внаслідок бойових дій,



терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, зазнали незначних пошкоджень, придатні для проживання/використання за цільовим призначенням (відповідно) та підлягають відновленню шляхом поточного ремонту, сільські, селищні, міські ради, військові адміністрації або військово-цивільні адміністрації мають право:

- 1) встановлювати ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в розмірі, меншому за розмір податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, встановлений рішенням відповідного органу місцевого самоврядування для певного типу об'єктів нерухомого майна, що сплачується на відповідній території;
- 2) звільняти від сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Крім того, рішення органів, зазначених у частині третій ст. 33 Кодексу цивільного захисту населення від 02 жовтня 2012 року № 5403-VI (крім керівників суб'єктів господарювання), про обов'язкову евакуацію населення є підставою для обов'язкового прийняття відповідним органом місцевого самоврядування або військовою адміністрацією чи військово-цивільною адміністрацією (на територіях, де тимчасово не здійснюють свої повноваження відповідні сільські, селищні, міські ради) в межах територій, щодо яких прийнято рішення про обов'язкову евакуацію населення, рішень про встановлення податкових пільг зі сплати плати за землю (земельного податку та орендної



нерухомості, в тому числі його часток, яка перебуває у власності фізичних та юридичних осіб. (п.п. 266.3.1 п. 266.3 ст. 266 ПКУ).

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 (п.п. 266.3.2 п. 266.3 ст. 266 ПКУ).

База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності юридичних осіб, обчислюється такими особами самостійно виходячи з загальної площі кожного окремого об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на такий об'єкт (з п.п. 266.3.3 п. 266.3 ст. 266 ПКУ).

Розмір ставки податку на нерухоме майно встановлюються за рішенням сільської, селищної, міської ради залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5 відс. розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року за 1 кв. метр бази оподаткування (п.п. 266.5.1 п. 266.5 ст. 266 ПКУ).

Тобто для обрахування розміру податку на нерухомість загальна площа об'єкта на нерухомість множиться на ставку податку.