

УДК 657

Куришко О.О.,  
к.е.н., старший викладач  
ДВНЗ «Українська академія банківської справи НБУ»,  
м. Суми

## ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ АДМІНІСТРУВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

*У статті досліджені проблемні аспекти нарахування та сплати податку на нерухоме майно різних платників податку. Визначено ризики збільшення податкової бази для фізичних осіб-підприємців.*

**Ключові слова:** податок на нерухоме майно, звітність, пільга, податкова база.

*This article explores the problematic aspects of the calculation and payment of property tax by different actors - the taxpayer. Risks of increasing the tax base for individual entrepreneurs were identified.*

**Keywords:** real estate tax, accounting, tax benefit, tax base

*В статье исследованы проблемные аспекты начисления и уплаты налога на недвижимое имущество различных налогоплательщиков. Определены риски увеличения налоговой базы для физических лиц-предпринимателей.*

**Ключевые слова:** налог на недвижимое имущество, отчетность, льгота, налоговая база.

В сучасних умовах для наповнення бюджету впроваджено декілька податків, які диференціюють платників за рівнем статку і вважаються податком на багатство. Одним з найбільш одіозних впроваджень було введення податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Проте до цих пір чіткого трактування щодо порядку адміністрування даного податку немає, а його сплату та звітування законодавці періодично відкладають на наступні звітні податкові періоди.

Оснoву адміністрування даного податку визначає ст. 265 Податкового кодексу України [2], яка встановлює, що платниками податку є фізичні та юридичні особи-власники житлових приміщень незалежно від резидентства; а об'єктом оподаткування виступає не житлова площа, як було визначено у попередній редакції, а загальна площа [3].

Протягом першого кварталу 2014 року значна кількість

платників податку на нерухоме майно, в тому числі суб'єктів господарської діяльності, відзначили численні нарікання на телефонні дзвінки з податкових контролюючих органів щодо надання останнім інформації, в тому числі в документальній формі для підтвердження права власності на вказане нерухоме майно. Справа в тому, що податкові органи отримують з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно інформацію про об'єкти житлової нерухомості, в тому числі їх частки, які перебувають у власності фізичних осіб. Тому розмір податку на нерухоме майно для фізичних осіб-власників визначається посадовими органами контролюючого органу, проте для юридичні особи повинні його обчислювати самостійно на підставі документів на власність нерухомим майном, що створює незручності при передачі копій даних документів до контролюючих податкових органів у випадку існування у платника декількох об'єктів нерухомості або якщо вони розміщені в різних територіальних одиницях (і податок відповідно буде нарахований до різних місцевих бюджетів).

Окремої уваги заслуговує питання надання пільг щодо сплати податку на нерухомість різним категоріям платників, зокрема, суб'єктам господарської діяльності. Так, п. 265.4 ПКУ вказує, що пільги із сплати податку не надаються на об'єкти оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, використовуються у підприємницькій діяльності). Тобто податок нараховується незалежно від суб'єкта відносин у разі отримання доходу від такого майна, в тому числі і фізичні особи, які не ведуть підприємницьку діяльність, проте надають, наприклад, власну квартиру в оренду іншим особам на основі положень цивільного законодавства. В першу чергу це стосується об'єктів, що орендуються, а також використовуються у підприємницькій діяльності. Підтвердженням цього є договори оренди, договори лізингу або співпадіння податкової адреси з місцем ведення підприємницької діяльності. В той же час досить багато суб'єктів господарювання-ФОПів мають податкову адресу за місцем власної реєстрації (володіння майном – квартирою або будинком). В даному випадку контролюючі органи прирівнюють податкову адресу до місця ведення бізнесу, проте чітко та аргументовано не пояснюють дане ототожнення.

На думку автора, подібна практика не реалізує принципи податкової політики, оскільки значна кількість видів економічної діяльності принципово не передбачає наявності офісу (екскурсійна діяльність, надання фотопослуг, консалтинг і т.д.), тому ФОП фактично не використовує власне нерухоме майно для підприємницької діяльності. Особливий подив викликає позиція посадових осіб контролюючого органу, якщо, наприклад, ФОП надає юридичні послуг, а квартира розташована на 8-9-10 поверхах багатоповерхового будинку, рекламних вивісок немає тощо. При цьому фізична особа-підприємець згідно Конституції України не повинна доводити податковій, що не вчиняє господарську (підприємницьку) діяльність у власній квартирі.

Ставки податку встановлюються за рішенням сільської, селищної або міської ради у відсотках до розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 кв. метр бази оподаткування. Наприклад, для фізичних осіб при площі квартир не більше 240 кв. метрів та будинків до 500 кв. метрів станом на 1.01.2014 р. ставка податку на нерухомість становить 12,18 грн. за 1 кв. метр (мінімальна зарплата -1218 грн.).

Базовий податковий (звітний) період податку на нерухомість дорівнює календарному року. Для фізичних осіб контролюючі органи обчислюють розмір податку самостійно та податковим повідомленням-рішенням до 1 липня 2014 року повідомляють про відповідні платіжні реквізити, зокрема, органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням кожного з об'єктів житлової нерухомості. Податкове повідомлення-рішення надсилається за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) платника податку.

Узагальнююча податкова консультація № 263 при цьому суперечить положенням ПКУ та Конституції України, оскільки, наприклад, для фізичних осіб вона визначає, що : *пунктом 18 підрозділу 10 розділу XX ПКУ передбачено, що першим базовим податковим (звітним) періодом для податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, для таких осіб є 2013 рік. Також Податковим кодексом зазначено, що у 2013 році контролюючі органи не нараховують податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, фізичним особам – платникам податку і цей податок фізичними особами не сплачувався. Отже, у 2014 році фізичним*

*особам податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, нараховується за перший базовий податковий (звітний) період – 2013 рік і базою оподаткування буде житлова площа об'єктів житлової нерухомості, у т.ч. їх часток, оскільки згідно з статтею 58 Конституції України закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії у часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи [5].*

Таким чином, податковий орган суперечить не лише власним роз'ясненням, але й ПКУ та Конституції України, оскільки одночасно говорить про відсутність принципу зворотної дії законодавству, в той же час закликає фізичних осіб сплачувати податок на нерухомість за 2013 рік, хоча чинна редакція ПКУ в прикінцевих положеннях чітко вказує, що «у 2013 році контролюючі органи не нараховують податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, фізичним особам - платникам податку, і цей податок фізичними особами не сплачується» (Підрозділ 10 розділу XX доповнено пунктом 18 згідно із Законом № 403-VII від 04.07.2013 [2]). В подальших роз'ясненнях Узагальнюючої податкової консультації № 263 відзначається, що нарахування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з житлової площі об'єктів житлової нерухомості, у т.ч. їх часток за звітні 2013 та 2014 рік має ґрунтуватися на рівності усіх платників перед законом, недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації, проте застосування принципу зворотної дії закону вже порушує базові права платників податків і змушує оскаржувати дії посадових осіб контролюючого податкового органу в судовому порядку.

Юридичні особи мають самостійно визначати податкове зобов'язання з податку на нерухоме майно і до 20 лютого звітного року мають подавати відповідну податкову декларацію з розбивкою річної суми рівними частками поквартально [4].

Узагальнююча податкова консультація № 263 визначає, що платники податку – юридичні особи зобов'язані були подати декларації за звітний 2014 рік до 20 лютого 2014 року, тобто до дати зміни бази оподаткування, в якій розраховано податкове зобов'язання за 2014 рік з поквартальною розбивкою. За результатами перерахунку пропонується подати не пізніше 30 липня 2014 року (граничного терміну сплати авансових внесків з податку на нерухоме майно,

відмінне від земельної ділянки, за II квартал 2014 року) уточнюючі декларації. При цьому, до уточнюючої декларації платник має право додати доповнення, відповідно до абзацу 2 пункту 46.4 статті 46 Податкового кодексу, в якому зазначити, що податкові зобов'язання збільшуються на виконання вимог статті 265 Податкового кодексу зі змінами, внесеними Законом. Податкове зобов'язання за звітний рік з податку сплачується:

а) фізичними особами - протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення;

б) юридичними особами - авансовими внесками щокварталу до 30 числа місяця, що настає за звітним кварталом, які відображаються в річній податковій декларації.

В той же час базовий Наказ Міністерства доходів і зборів України від 05 грудня 2013 року № 766 «Про затвердження форми Податкової декларації з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» втратив чинність згідно з наказом Міністерства фінансів України від 14 січня 2014 року N 5, тому платники податку на нерухомість – юридичні особи в даний час фактично не можуть визначитися з формою, за якою необхідно звітувати про власність.

**Висновки.** Отже, загалом слід вважати наведену Узагальнюючу податкову консультацію № 263 досить невдалою та такою, що порушують базові права громадян України - платників податків та власників нерухомого майна-нерезидентів. Дієвим способом захисту прав платника податку є подача запиту на отримання індивідуальної податкової консультації до центральних податкових органів та за місцем реєстрації платника податку, що надасть правову основу для захисту платника податку від податкових штрафів та пені в судовому порядку. Доцільним також є приведення чинного податкового законодавства, в тому числі профільних розвинень податкових органів, до базових принципів податкового, господарського та цивільного законодавства.

#### Література:

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141.
2. Податковий кодекс України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI.
3. Закон України від 27 березня 2014 року № 1166-VII «Про запобігання фінансової катастрофи та створення передумов для економічного зростання в Україні».

4. Наказ Міністерства доходів і зборів України від 05 грудня 2013 року № 766 «Про затвердження форми Податкової декларації з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» – Наказ № 766 (втратив чинність).

5. Узагальнююча податкова консультація щодо оподаткування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, затверджено наказ Міністерства доходів і зборів України 25.04.2014 № 263.

УДК 657

Кучеркова С.О.,

к.е.н., доцент

Таврійський державний агротехнологічний університет,  
м. Мелітополь

### ЕТАПИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ І ВИКОРИСТАННЯ МСФЗ В УКРАЇНІ

*У статті досліджені основні етапи запровадження МСФЗ в Україні. Автор визначає окремі складові переходу вітчизняних підприємств на МСФЗ і трансформацію фінансової звітності.*

**Ключові слова:** МСФЗ, фінансова звітність, трансформація, звітний період.

*The article examines the main stages of the implementation of IFRS in Ukraine. The author defines the individual components of the transition of domestic enterprises to IFRS and the transformation of the financial reporting.*

**Keywords:** IFRS, financial reporting, transformation, reporting period.

*В статье исследованы основные этапы внедрения МСФО в Украине. Автор определяет отдельные составные переходы отечественных предприятий на МСФО и трансформацию финансовой отчетности.*

**Ключевые слова:** МСФО, финансовая отчетность, трансформация, отчетный период.

Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ) – це набір документів (стандартів та інтерпретацій), що регламентують правила складання фінансової звітності, необхідної зовнішнім користувачам для прийняття ними економічних рішень відносно підприємства.

На 1 січня 2012 р. під загальною назвою МСФЗ дійсними є 13 МСФЗ, 30 МСБО (Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, які поступово замінюються на МСФЗ), 15 тлумачень ТКМФЗ та 10 тлумачень ПКТ вважається, що складання суб'єктами господарювання