**Податок на нерухомість - обов’язок кожного власника від якого неможна ухилитися**

**Хто є платником податків на нерухоме майно?**

Платниками податку є фізичні та юридичні особи, які є власниками нерухомого майна (житлового та нежитлового). Податок платять власники нерухомості: квартир загальною площею **понад** **60 кв.м**., житлових будинків площею **понад 120 кв.м**. Оподатковується загальна площа понад вказані норми.

**Приклади:**

* Коли квартира поділена на частки, половина частки у батька, половина у сина - платником податку є кожна з цих осіб за належну їй частку. Тобто, якщо квартира має загальну площу 80 кв. м (одна частка – 40 кв.м, друга – аналогічно). Відповідно, встановлюється пільга в розмірі 60 кв. м загальної площі, які не оподатковуються, і на ці 60 кв. м зменшується загальна площа квартири, яка підлягає оподаткуванню. При цьому вона зменшується для батька та для сина, отже, ніхто із власників не повинен платити податку.
* Коли квартира придбана у шлюбі і вважається спільною-сумісною власністю дружини та чоловіка. У такому разі платником є той, на кого юридично оформлена квартира (якщо подружжя не домовилось інакше, адже Кодекс дозволяє за згодою співвласників визначити, хто буде платити). Тобто, якщо квартира подружжя, оформлена на дружину, має 80 кв. м, пільга надається 60 кв. м. За інші 20 кв. м податок сплачує дружина. Зауважте, в цьому випадку пільга надається лише одній особі.
* Якщо квартира ділиться на трьох власників (мати, син і донька) і має 180 кв. м загальної площі – надається 60 кв. м пільги кожному. Відповідно, сім’я не сплачує податку.

**Як є види пільг?**

За законом пільга для квартири становить **60** кв. м, для будинку – **120** кв. м. Якщо у власності однієї людини є і квартира, і будинок – пільга становить **180** кв.м.

Приклад:

* якщо у власності є квартира і будинок загальною площею 280 кв. м, віднімаємо від цієї цифри пільгу (180 кв.м ) і отримуємо 100 кв.м, котрі підлягають оподаткуванню.
* Якщо у власності є дві квартири в одному місті, одна 45 кв.м, друга 100 кв. м, разом 145 кв. м віднімаючи пільгу на квартири в 60 кв. м, до оподаткування належить 85 кв. м.

**Скільки потрібно платити?**

Саму ставку податку визначає орган місцевого самоврядування. Законодавець визначив, що ця ставка повинна бути у відсотках відповідно до розміру мінімальної заробітної плати станом на 1 січня відповідного року.

У Києві було визначено єдину ставку для всіх об’єктів нерухомого майна – це 1 % від мінімальної заробітної плати. Відповідно, у 2015 році ця сума становила 12 грн. 18 коп., у 2016 – 13 грн. 78 коп. за один квадратний метр оподатковуваної площі, і так далі.

Зверніть увагу, що об’єктом оподаткування є зальна площа, і пільга застосовується саме до цієї площі!

**Чи є пільги для пенсіонерів?**

Є дві категорії пільг. Перша – вже названі пільги на 60 м кв. на квартиру та 120 м кв. на будинок. Інші пільги можуть надавати сільські, селищні, міські ради, ради об’єднаних громад. Вони можуть встановити пільги з податку на нерухоме майно, що сплачується на відповідній території з об’єктів житлової нерухомості для фізичних осіб і визначаються, виходячи з їх майнового стану та рівня доходів. Отже, потрібно піти в податкову за місцем проживання. Там скористатися правом на звірку даних і дізнатись, чи надала міська рада Києва певній категорії населення пільги.

До прикладу, у Києві додатково надаються пільги:

– для квартири (окрім пільги 60 кв. м) для фізичних осіб, які мають 3 і більше дітей та проживають в одній квартирі з розрахунком 20 кв. м на кожну третю та наступну дитину віком до 18 років;

– на всю площу будинку, що належить учаснику АТО та членам сімей загиблих учасників АТО, але не більше одного об’єкта;

– на всю площу квартири, що належить членам сім’ї героя «Небесної сотні»;

– на всю площу квартири, що належить інваліду на праві власності, але не більше 1 об’єкта.

**Коли пільги не застосовуються?**

Якщо нерухомість використовуються її власником для отримання доходу (оренда, лізинг, позичка, підприємницька діяльність тощо). В такому випадку власник сплачує податок за всю площу.

**Коли необхідно сплачувати податок?**

До 1 липня поточного року податкова повинна була надіслати громадянину-власнику нерухомості податкове повідомлення з сумою податку та реквізитами його сплати. Сплатити податок потрібно протягом 60 днів з дня вручення такого повідомлення. Фактично – до 29 серпня. Якщо ж цього не зроблено до 30 календарних днів, штраф – 10 %, після 30 днів – 20% від суми податку. Проте багато громадян не отримали цього повідомлення.

**Якщо не прийшло податкове повідомлення, що робити?**

Оскільки багатьом ні в 2015, ні в 2016, ні в 2017 році не прийшли податкові повідомлення, в законодавство було внесено норму, яка надає право платнику податків звернутись до податкового органу за місцем свого проживання для проведення звірки даних. Тобто, ви маєте право звернутись з письмовою заявою до податкової і звірити розмір площі, право на пільгу, розмір ставки податку, нараховану суму, тощо.

Платнику варто спершу отримати інформацію про ставки податку, належні йому пільги, та детальний розрахунок суми до сплати. Наразі ж всім нам доводиться витратити свій час, щоб дізнатися за що саме ми сплачуємо.

У разі виявлення розбіжностей між даними податкової та Вашими, суми податку повинно бути перераховано. У разі виникнення штрафних санкцій, хоча податкове повідомлення з сумою податку вам жодного разу не направлялось, ви можете звернутись до суду і оскаржити його. Варто зазначити, що правова позиція тут буде на боці людей, і суди будуть скасовувати штрафні санкції за цей період. Але для цього потрібно буде пройти судову процедуру, сплатити судовий збір, витрачати свій час та нерви.

**Які зміни щодо даного податку у 2018 році?**

У Податковому кодексі відтепер передбачене звільнення від відповідальності — фінансових санкцій (**не від самого податку!**) платників податку на нерухоме майно та платників земельного податку, якщо ДФС не надіслала платнику цих податків відповідне податкове повідомлення-рішення.

Це важлива зміна, по Києву повідомлення надходили із запізненням або не приходили взагалі, а штрафні санкції податкова нараховувала. Також для зручності платників усі ставки місцевих податків, в тому числі ставки податку на нерухоме майно, будуть опубліковані в одному місці — на сайті ДФС.

**На що повинні витрачатись кошти з податку на нерухоме майно?**

Податок на нерухоме майно є місцевим податком, тому кожна місцева рада повинна витрачати  власний бюджет на забезпечення потреб громади: ремонти шкіл, вулиць, освітлення, вивезення сміття, благоустрій, школи та садочки.

**Розмір мінімальної заробітної плати станом на 1 січня 2017 року становить 3200 грн. Звертаємо Вашу увагу, що при сплаті податку на нерухомість у 2017 році необхідно брати за основу встановлений розмір мінімальної заробітної плати станом на 1 січня 2016 року – 1378 грн.**