

УДК 657.2:336.226.212.1

Помулева В.М.¹, Підставка В.О.²

¹ старш. викл. НУ «Запорізька політехніка»

² студ. гр. ФЕУ-616 НУ «Запорізька політехніка»

ОСОБЛИВОСТІ РОЗРАХУНКУ, ОБЛІКУ, ЗВІТНОСТІ ТА СПЛАТИ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Податок на нерухомість є одним з важливих податків, його надходження становлять більшу частину доходів бюджетів органів місцевого самоврядування. В Україні його сплачують фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, що є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, які знаходяться на території України.

Об'єкт оподаткування – об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка, база оподаткування – їх загальна площа. Ставки податку на нерухомість встановлюються рішенням місцевої ради залежно від місця розташування та типів об'єктів нерухомості (п. 266.5.1 ПКУ), та не може перевищувати 1,5 % розміру мінімальної заробітної плати на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 кв. м бази оподаткування.

Відповідно до ст. 8 Закону України "Про Державний бюджет України на 2020 рік" розмір мінімальної зарплати на 1 січня 2020 році складає 4723 грн. Отже, в абсолютному вираженні максимальний розмір

ставки на сьогодні складає 70,85 грн. ($4723 \text{ грн.} \times 1,5 : 100$). При цьому про свої ставки місцевих податків слід дізнатися з рішень органів місцевого самоврядування.

Розглянемо порядок розрахунку та відображення податку у податковій декларації ТОВ. Так, підприємство станом на 1 січня 2020 р. має у власності будівлю офісну, загальною площею 480,80 кв. м. ТОВ самостійно обчислює суму податку станом на 1 січня звітного року і до 20 лютого цього ж року подається податковому органу за місцезнаходженням об'єкта/об'єктів оподаткування.

Базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості (будівлі офісної). Оскільки податок є місцевим, ставки податку встановлюються рішенням місцевих органів влади. Так, на 2020 р. розмір ставки встановлено 1% від мінімальної зарплати на 1 січня, тобто 47,23 грн.

Базовим податковим періодом з податку на нерухомість є календарний рік, а отже у податковій декларації з податку на нерухоме майно у графі 6 розраховується річна сума податку, як добуток бази оподаткування та ставки податку. Пільг з податку на нерухомість для юридичних осіб ПКУ не передбачено. Отже, сума податку на нерухоме майно на 2020 р. склала: $\text{Пн} = 480,80 \text{ кв. м} \times 47,23 \text{ грн.} = 22\,708,18 \text{ грн.}$

Сплата податку на нерухоме майно здійснюється авансовими внесками щоквартально (рівними частинами від річної суми) до 30 числа місяця, наступного за кварталом за місцем розташування об'єкта/об'єктів оподаткування і повністю зараховується до відповідного місцевого бюджету. Тому у формі декларації передбачена розбивка річної суми податку на чотири квартали (графи 7 – 10). Отже, щоквартальна сума податку ТОВ на 2020 р. склала: $22\,708,18 \text{ грн.} : 4 = 5\,677,05 \text{ грн.}$

За IV квартал потрібно знайти різницю між річною сумою податку до сплати і сумою квартального податку до сплати за I — III квартали:

$$22\,708,18 \text{ грн.} - (5\,677,05 \text{ грн.} \times 3) = 5\,677,03 \text{ грн.}$$

Фрагмент податкової декларації з податку на нерухоме майно наведено в таблиці 1. Сума нарахованого податку на нерухомість включається до витрат залежно від того, для яких цілей використовують об'єкт (Дт 23, 91, 92, 93, 949 — Кт 641/податок на нерухомість). ТОВ відображає нарахований податок до складу адміністративних витрат підприємства як податки, збори: Дт 92 Кт 6414.

Сплата податку відображається проведенням: Дт 6414 К 311. Базою оподаткування справедливо було б визначити вартість об'єкта нерухомого майна, та диференціювати ставки податку в залежності від вартості.

Таблиця 1 – Фрагмент податкової декларації з податку на нерухоме майно ТОВ на 2020 р.

Тип об'єкта нерухомості (зазначається код*)	Загальна площа об'єкта нерухомості, кв.м	Ставки податку, грн.	Річна сума податку, яка підлягає сплаті	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
1	2	3	6	7	8	9	10
5	480,80	37,23	22708,18	5677,05	5677,05	5677,05	5677,03
Нараховано на 2020 рік, усього			22708,18	5677,05	5677,05	5677,05	5677,03
* 5 – будівля офісна							

У такому разі власники, які володіють об'єктами більшої вартості, сплачуватимуть більший податок, у порівнянні з власниками дешевих об'єктів нерухомості.