

Державна податкова служба України

Головне управління

ДПС у Черкаській області

**Алгоритм розрахунку податку на нерухоме майно,**

**відмінне від земельної ділянки, ФО, у власності якої перебуває декілька об’єктів житлової нерухомості різних типів**

*Алгоритм розрахунку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, ФО, у власності якої перебуває декілька об’єктів житлової нерухомості різних типів, якщо загальна площа одного з них перевищує п’ятикратний розмір неоподатковуваної площі, а сумарна загальна площа всіх об’єктів вказаний розмір не перевищує*

Підпунктом 266.4.1 п. 266.4 ст. 266 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі – ПКУ) визначено, що база оподаткування об’єкта/об’єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи платника податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, зменшується:

а) для квартири/квартир незалежно від їх кількості – на 60 кв. м.;

б) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – на 120 кв. м.;

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), – на 180 кв. метрів.

Водночас, згідно з п.п. 266.4.3 п. 266.4 ст. 266 ПКУ встановлено, що пільги з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, передбачені, підпунктами 266.4.1 та 266.4.2 п. 266.4 ст. 266 ПКУ, для фізичних осіб не застосовуються до об’єкта/об’єктів оподаткування, якщо площа такого/таких об’єкта/об’єктів перевищує п’ятикратний розмір неоподатковуваної площі, встановленої п.п. 266.4.1 п. 266.4 ст. 266 ПКУ.

Крім того, згідно з п.п. 266.7.1 прим. 1 п. 266.7 ст. 266 ПКУ за наявності у власності платника податку об’єкта (об’єктів) житлової нерухомості, у тому числі його частки, що перебуває у власності фізичної чи юридичної особи – платника податку, загальна площа якого перевищує 300 кв. м. (для квартири) та/або 500 кв. м. (для будинку), сума податку, розрахована відповідно до п.п. 266.7.1 п. 266.7 ст. 266 ПКУ, збільшується на 25000 грн. на рік за кожен такий об’єкт житлової нерухомості (його частку).

За наявності у власності фізичної особи – платника податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, декількох об’єктів житлової нерухомості різних типів, загальна площа одного з яких перевищує п’ятикратний розмір неоподатковуваної площі (300 кв. м. (60 кв. м. х 5) – для квартири; 600 кв. м. (120 кв. м. х 5) – для будинка), а сумарна загальна площа всіх об’єктів не перевищує п’ятикратний розмір неоподатковуваної площі (900 кв. м. (180 кв. м. х 5)), розрахунок суми податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, здійснюється наступним чином:

1. розраховуємо сумарну загальну площу всіх об’єктів нерухомості;

2. застосовуємо пільгу та визначаємо площу перевищення пільгової: (сумарна загальна площа) – (180 кв. м.);

3. визначаємо питому вагу по окремому об’єкту:

(загальна площа окремого об’єкта)/(сумарна загальна площа всіх об’єктів);

4. визначаємо суму податку по окремому об’єкту:

(площа, що перевищує пільгову площу) х (ставка податку по об’єкту);

5. розподіляємо суму податку по окремому об’єкту пропорційно до питомої ваги сумарної загальної площі всіх об’єктів нерухомості:

1) для об’єкта, загальна площа якого перевищує п’ятикратний розмір неоподатковуваної площі: ((сума податку по об’єкту) х (питома вага об’єкта) + 25000 грн), – у разі, якщо фізична особа є власником нерухомого майна протягом року, ((сума податку по об’єкту) х (питома вага об’єкта))/12 місяців х (кількість місяців володіння об’єктом житлової нерухомості) + ((25000 грн./12 місяців х (кількість місяців володіння об’єктом житлової нерухомості)), – у разі, якщо фізична особа є власником нерухомого майна протягом декількох місяців;

2) для інших об’єктів (за умови не перевищення загальної площі або частки такого об’єкта розміру, визначеного п.п. 266.7.1 прим. 1 п. 266.7 ст. 266 ПКУ): (сума податку окремого об’єкта) х (питома вага об’єкта), – у разі, якщо фізична особа є власником нерухомого майна протягом року, ((сума податку окремого об’єкта) х (питома вага об’єкта))/12 (місяців) х (кількість місяців володіння об’єктом житлової нерухомості, – у разі, якщо фізична особа є власником нерухомого майна протягом декількох місяців.

18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик,235 e-mail: [ck.zmi@tax.gov.ua](mailto:ck.zmi@tax.gov.ua)

тел.(0472) 33-91-34 <https://ck.tax.gov.ua/>