

Главный интерес



Налог с «квадрата»

«Деньги» выяснили, как будет работать налог на недвижимость, который начнем платить с 2014 года, и существуют ли законные способы его минимизации. Ольга Дубенская

Дамоклов меч налога на недвижимость висел над украинцами еще с 2009 года, когда правительство Юлии Тимошенко зарегистрировало в парламенте соответствующий законопроект. Но с тех пор введение налога неоднократно откладывалось, вплоть до 2013 года: начало уплаты налога на жилую недвижимость было окончательно перенесено на 2014 год – по итогам 2013 года. Отсрочку внедрения налога мотивировали отсутствием у налоговиков

точных данных о том, какой жилой недвижимостью владеет население. Однако за прошлый год Министерство доходов и сборов проделало немалую работу, проводя сверку и рассылая украинцам сообщения об объектах, являющихся их собственностью. В качестве поправки парламентарии в середине 2013 года несколько смягчили условия для плательщиков-физлиц, а также расширили список категорий граждан, которые освобождаются от налога на недвижимость.

Попадают все

Налоговый кодекс гласит, что налог обязаны платить все собственники жилой недвижимости, в том числе нерезиденты, владеющие таковой в пределах Украины. Ставки налога не фиксированы, они определяются решениями местных советов в процентах от минимальной заработной платы, установленной на 1 января отчетного года, за 1 кв. м (на данный момент ее значение составляет 1218 гривен). При этом ставка налога для квартир, в которых жилая

Главный интерес

площадь находится в пределах 240 «квадратов», и домов с жилой площадью не больше 500 «квадратов» не должна превышать 1% минимальной зарплаты за один квадратный метр. В случае если лимит площади будет превышен, кодексом предусмотрено на ставку налога 2,7% минимальной зарплаты, сумма которой установлена законом на 1 января отчетного года. Процедура начисления налога для физлиц проще, чем для бизнеса. Например, юрлица самостоятельно рассчитывают сумму на 1 января отчетного года и до 20 февраля этого же года подают декларацию в налоговую по месту нахождения объекта недвижимости, в которой указывают годовую сумму налога с разбивкой равными долями поквартально. Гражданам этой «мышинной возней» заниматься не нужно. Они получают соответствующее уведомление от Миндоходов до 1 июля с уже рассчитанной суммой налога за предыдущий год и в течение 60 дней обязаны уплатить его в госказну.

Стоит отметить, если объект недвижимости введен в эксплуатацию, к примеру, в сентябре, то владельцу жилья не придется платить налог за весь год, а лишь с момента возникновения права собственности. То есть за последние 4 месяца. Если посреди года изменился владелец жилья, то новый владелец платит налог с месяца, в котором была заключена сделка купли-продажи, а предыдущий владелец, соответственно, до этого месяца.

Гражданам, которые посреди года избавились от лишних «квадратов», следует подать заявление в налоговую службу по месту жительства для проведения сверки данных, приложив к нему копию договора купли-продажи или дарственной.

«Владелец недвижимости может оспорить сумму налога (указанную в уведомлении – «Деньги»), если он с ней не согласен. Для этого ему необходимо обратиться в налоговую службу с правоустанавливающими документами, и если была допущена ошибка либо не перечислили льготу, будет произведен перерасчет суммы налога, и ему будет вручено новое уведомление. Хотя, исходя из практики, все равно с большой вероятностью придется доходить до суда», – отмечает юрист АО «Сюткин и Партнеры» Денис Голиборода.

Непростые поблажки

Следует сразу отметить, что для физлиц, в отличие от юрлиц, законодательством предусмотрены льготы по данному налогу. Согласно п. 265.4 ст. 265 Налогового кодекса Украины, физлицо имеет право на уменьшение налогооблагаемой площади жилья для квартир – на 120 кв. м, для жилых домов – на 250 кв. м. При владении квартирой и домом одновременно либо их частями базу налогообложения можно «урезать» на указанные величины. Соответственно, когда в собственности имеется квартира, например, площадью 200 кв. м, то налогоплательщик будет оплачивать только за 80 «квадратов», а собственник дома площадью в 500 «квадратов» будет платить налог за 250 кв. м. Уменьшить базу налогообложения можно лишь раз в год, но независимо от количества объектов, находящихся в собственности налогоплательщика. Поэтому владельцы небольших «хрущевок» теперь могут не беспокоиться, что

Власти готовятся расширить рамки налога на недвижимость. И уже в 2014 году он может быть распространен на нежилые помещения – офисы, гаражи, парковки

им придется платить «дань» за одну из квартир (что предполагалось одной из версий законодательных изменений). Главное, чтобы суммарная площадь не превышала вышеупомянутых цифр. «Однако следует отметить, что те собственники, которые будут сдавать свои объекты недвижимости в аренду, не смогут пользоваться представленными в Налоговом кодексе льготами (на сдаваемые внаем метры – «Деньги»», – подчеркивает юрист международной юридической фирмы Integrites Ольга Вингловская.

Кроме того, не совсем понятно, как налоговики будут использовать льготу. НК указывает, что она может применяться к недвижимости, в которой физлицо зарегистрировано, или к тем объектам, которые плательщик выберет сам. Но как лицо должно со-

общить, что оно хочет использовать льготу на дом, жилая площадь которого – 300 кв. м, а не на однокомнатную квартиру площадью 44 кв. м? Ведь Миндоходов само производит расчет. Увы, пока разъяснения от министерства по этому поводу не было. Многие владельцы недвижимости сами подают заявления с указанием на то, к каким именно принадлежащим им объектам должна быть применена льгота.

Что касается полного освобождения от налога, его и вовсе могут не платить украинцы, которые имеют статус многодетных, приемных или малообеспеченных семей, опекунов, также дети-сироты, дети, лишенные родительской опеки, дети-инвалиды, которые воспитываются одинокими матерями. Главное условие – не более одного объекта недвижимости на семью.

Также не включены в базу налогообложения общежития, объекты жилой недвижимости, которые принадлежат государству, помещения детских домов семейного типа, садовые или дачные дома. Но, опять-таки, не более одного такого объекта на одного плательщика налогов.

План обхода

За неуплату или несвоевременную уплату налога на недвижимость по голове, естественно, не погладят. В случае задержки уплаты на срок до 30 дней штраф составит 10% налогового долга, а на срок более 30 дней – 20%. Если налог будет уплачен несвоевременно, то на сумму налогового долга будет начисляться пеня из расчета 120% годовых ставки НБУ, действующей на день возникновения налогового долга.

Тем не менее, можно избежать не только штрафов (здесь рецепт прост – быть бдительным), но и в принципе уплаты налога. Причем вполне легальными способами. Например, разделить площадь жилья между несколькими владельцами. «Льготы при уплате налога на недвижимость указаны для одного плательщика налогов, следовательно, если супруги владеют недвижимостью, суммарная жилая площадь которых превышает указанные нормативы, – возможно, имеет смысл задуматься о разумном распределении права собственности», – объясняет схему Ольга Вингловская. >

Главный интерес

Владелец недвижимости может оспорить сумму налога, если он с ней не согласен. Но практика показывает, что налоговики добровольно свои ошибки признавать не хотят

То есть, к примеру, если семья из двух человек владеет квартирой на 200 кв. м, каждый из ее членов может воспользоваться льготой.

Можно разделить жилплощадь и между большим количеством родственников, но тогда возникает резонный вопрос: что будет дешевле. Переоформление или все-таки уплата налога. Также вариант попробовать, например, перепланировать квартиру таким образом, чтобы уменьшить жилую площадь до необходимого количества «квадратов». Но, опять же, узаконивание перепланировки может потребовать больше денег, чем сам налог на обозримую перспективу.

Кстати, видимо, осознавая, что налог на недвижимость не принесет бюджету миллиардных сумм, депутаты планируют распространить действие норм Налогового кодекса и на нежилую недвижимость, то есть офисы, отели, парковки, гаражи и т. д. Проект соответствующих изменений под № 3757-1 зарегистрировал в конце 2013 года в парламенте депутат от Партии Регионов Валерий Омельченко. Налогообложение упомянутых объектов будет производиться по уже известной ставке – от 1 до 2,7% минимальной зарплаты.

«Для того чтобы налог успешно функционировал, механизм его работы должен быть четко отработан. Целесообразно на первом этапе апробировать работу налога на жилые помещения и только после того, как механизм будет четко отработан, распространить его на другие объекты, в том числе нежилую недвижимость», – говорит юрист AstapovLawyers Анна Самий. Проще говоря, даже если новый налог и будет введен, нет гарантий, что владельцы недвижимости не найдут способов его обхода. **Д**

Как требуют платить налог на недвижимость

Ставки



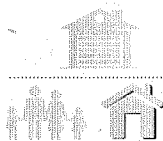
Для квартир, жилая площадь которых не превышает 240 кв. м, и домов жилой площадью до 500 кв. м – не более

не более
1%
мин. з. п.

В случае превышения

2,7%

Не попадает под налог



Недвижимость в собственности государства или территориальных общин;



здания детских домов семейного типа;



садовый или дачный дом;

недвижимость, принадлежащая многодетным и малоимущим, приемным семьям, в которых воспитывается трое и более детей (не более одного объекта);



общежития.

Как декларируется



Физлица получают уведомление с расчетом налога до 1 июля года, следующего за отчетным.

Сроки уплаты



В течение 60 дней со дня вручения уведомления.

Льготы



Один раз в год база налогообложения уменьшается для квартиры – на 120 кв. м; для жилого дома – на 250 кв. м. Льготы не суммируются.

Штрафы



10% суммы долга – при задержке до 30 дней; 20% – при задержке более 30 календарных дней; при несвоевременной уплате – 120% годовых учетной ставки НБУ.