

Особливості сплати податку на нерухомість юрособою-нерезидентом



Головне управління ДПС у Харківській області повідомляє, що згідно з пп. 266.1.1 ПКУ визначено, що платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості (їх часток). Згідно з пп. «а» і «б» пп. 14.1.122 ПКУ для цілей оподаткування нерезидентами вважаються іноземні компанії, організації, утворені відповідно до законодавства інших держав, їх зареєстровані (акредитовані або легалізовані) відповідно до законодавства України філії, представництва та інші відокремлені підрозділи з місцезнаходженням на території України; дипломатичні представництва, консульські установи та інші офіційні представництва інших держав і міжнародних організацій в Україні. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про зовнішньоекономічну діяльність» представництво іноземного суб'єкта господарської діяльності – установа або особа, яка представляє інтереси іноземного суб'єкта господарської діяльності в Україні і має на це належним чином оформлені відповідні повноваження. Згідно з ст. 95 ЦКУ представництво є відокремленим підрозділом головної компанії – нерезидента і не є юридичною особою.

Процедури взяття на облік іноземних юридичних осіб – нерезидентів визначені Порядком обліку платників податків і зборів, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 09.12.2011 р. №1588 із змінами та доповненнями (далі – Порядок №1588), відповідно до розд. II якого, в залежності від обраного варіанту реєстрації, на обліку в контролюючому органі, як платник податків перебувають, зокрема:

- іноземні дипломатичні представництва та консульські установи, представництва міжнародних організацій в Україні (далі – дипломатична місія), у разі взяття їх на облік згідно з п. 4.9 розд. IV Порядку №1588;
- нерезиденти, у разі взяття їх на облік відповідно до п. 4.4 розд. IV Порядку №1588 (крім дипломатичних місій);
- постійні представництва нерезидентів на території України, у разі взяття їх на облік згідно з п. 5.5 розд. V Порядку №1588.

При цьому, абз. 3 пп. 1 п. 3.4 розд. III Порядку №1588 встановлено, що нерезиденти (іноземні юридичні компанії, організації), які придбавають нерухоме майно або отримують майнові права на таке майно в Україні, зобов'язані стати на облік у контролюючих органах (до придбання нерухомого майна або отримання майнових прав на таке майно в Україні) до контролюючого органу за місцезнаходженням нерухомого майна.

База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності юридичних осіб, обчислюється такими особами самостійно виходячи з загальної площі кожного окремого об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на такий об'єкт.

Щодо новоствореного (нововведеного) об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості декларація з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, юридичною особою – платником подається протягом 30 календарних днів з дня виникнення права власності на такий об'єкт, а податок сплачується починаючи з місяця, в якому виникло право власності на такий об'єкт.

Разом з тим, права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону.

Таким чином, якщо у власності іноземної юридичної особи – нерезидента перебувають об'єкти житлової та/або нежитлової нерухомості (їх частки), то податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачується такою особою:

- самостійно, при цьому, до придбання нерухомого майна або отримання майнових прав на таке майно в Україні, він зобов'язаний стати на облік до контролюючого органу за місцезнаходженням нерухомого майна;
- через представництво (постійне представництво) нерезидента, яке перебуває на обліку в контролюючих органах в залежності від обраного способу державної реєстрації (акредитації, легалізації).