



Державна
податкова
служба України

Головне управління ДПС у Чернігівській області
14000, Чернігів, вул. Ремісника, 11,
тел.: (0462) 652-300

Чи оподатковуються податком на нерухомість об'єкти незавершеного будівництва

Відповідно до п.п. 266.1.1 п. 266.1 ст. 266 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі - ПКУ) платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками житлової та/або нежитлової нерухомості.

Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, у тому числі його частка (п.п. 266.2.1 п. 266.2 ст. 266 ПКУ).

Базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток.

База оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, які перебувають у власності фізичних осіб, обчислюється контролюючим органом на підставі даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав), що безоплатно надаються органами державної реєстрації прав на нерухоме майно та/або на підставі оригіналів відповідних документів платника податків, зокрема, документів на право власності (п.п. 266.3.2 п. 266.3 ст. 266 ПКУ).

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 (п.п. 266.3.3 п. 266.3 ст. 266 ПКУ).

При цьому відповідно до частини першої ст. 182 Цивільного кодексу України (далі - Цивільний кодекс) право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються Законом України від 01 липня 2004 року № 1952-

IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» із змінами та доповненнями (далі - Закон № 1952).

Пунктом 1 частини першої ст. 2 Закону № 1952 встановлено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав.

Слід зазначити, що згідно з частиною другою ст. 331 Цивільного кодексу право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна).

Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації.

Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

При цьому до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). У разі необхідності така особа може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва після проведення державної реєстрації права власності на нього відповідно до закону (ч. третя ст. 331 Цивільного кодексу).

Враховуючи викладене, об'єкти незавершеного будівництва не визначені ПКУ як об'єкти оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Детальніше, на Загальнодоступному інформаційно-довідковому ресурсі ДПС України, категорія питання 106.02.