

Налогообложение недвижимости в Украине.

ЕСТЬ ДВА ВИДА ОЦЕНКИ

Нормативная.

Используется для определения размера земельного налога при бесприбыльном способе смены собственника земельного участка: дарение земли, наследование. Оценщик устанавливает нормативную стоимость объекта, а от нее потом рассчитывается размер государственной пошлины.

Экспертная.

Основной вид оценки, который используется практически повсеместно. Если вы решили купить, продать, обменять, застраховать, подарить или унаследовать дом, квартиру, гараж и другую капитальное сооружение, в том числе недостроенную, вам нужно обратиться к оценщикам.

Алгоритм экспертной оценки

Налоги при заключении сделки уплачиваются от суммы, указанной в договоре. Но эта цифра может быть равной или больше, чем экспертная оценка, но не менее, или нотариус откажется проводить операцию.

Сам процесс оценки проводится следующим образом: Определение задачи, то есть, для какого типа сделки. Осмотр объекта, предварительный сбор информации о нем. Заключение договора на проведение работ, в нем указывается адрес объекта, заказчик, исполнитель и сроки выполнения работы. Сбор подробной информации, куда входит ситуация на рынке, прилегающая инфраструктура, уровень спроса, сведения о развитии района и не только. Также уточняются данные о самом объекте, например, определяется степень его износа. Выбирается основная методика оценки. Важно выбрать правильную методику оценки недвижимости, в этом вопросе вам должен помочь нанятый специалист.

Всего есть три варианта, если коротко, то это затратный (сколько нужно средств на строительство аналогичного здания), подходящий (цена зависит от уровня получаемого дохода) и сравнительный (за основу берется рыночная цена аналогичных объектов). Определение прав собственности, учитываются возможные обременения в виде залоговых обязательств, совладельцев и другие факторы. Сопоставление результатов, полученных с помощью различных методик. Это нужно для того, чтобы понять насколько объективной является полученная в результате сумма. Составление отчета и акта экспертного заключения.

- Что является объектом налогообложения (единый объект недвижимости или земельный участок)?

базой налогообложения является общая площадь объекта жилой и нежилой недвижимости или его частей.

- Что является налогооблагаемой базой - рыночная стоимость или, например, 70% от рыночной стоимости?

Базой налогообложение является общая площадь объекта жилой и нежилой недвижимости.

Для физических лиц база исчисляется контролирующим органом на основании данных Государственного реестра вещных прав на недвижимость.

Юридические лица исчисляют базу налогообложения самостоятельно, исходя из общей площади каждого отдельного объекта налогообложения на основании документов, которые подтверждают право собственности на этот объект.

• Есть ли разница в ставках между налогом на жилую или коммерческую недвижимость?

Разница между жилой или коммерческой может быть, а может и не быть поскольку ставки налога устанавливаются решениями сельского, поселкового или городского совета в зависимости от места расположения (зональности) и типов таких объектов недвижимости. Налог рассчитывается в размере, который не превышает 1,5 процента от [размера минимальной заработной платы](#), (6000 грн на 01.01.2021 установленной законом на 01 января отчетного (налогового) года, за 1 кв. метр базы налогообложения. То есть 90грн за 1кв.м

КУРС на 29.03.2021

1\$=27.97 грн

1€=32.92 грн

25000грн в год (около 900долларов)– дополнительно к указанным 1,5% за 1 кв. м. начисляется для квартир и домов площадью свыше 300кв. м и 500кв. м соответственно.

• Как происходит оспаривание, если собственник не согласен с оценкой?

Плательщики налога имеют право обратиться с письменным заявлением в контролирующий орган по месту жительства (регистрации) для сверки данных относительно:

01) объектов недвижимости или их частей, которые находятся в собственности;

02) размера общей площади;

03) права на льготу;

04) ставки налога;

05) начисленной суммы налога.

В случае расхождений между данными контролирующих органов и данными, подтвержденными плательщиком налога на основании оригиналов соответствующих документов, контролирующий орган по месту жительства (регистрации) плательщика налога проводит пересчет суммы налога и посылает (вручает) ему новое налоговое уведомление-решение. Предыдущее налоговое уведомление-решение считается отмененным.

Юридические лица самостоятельно исчисляют сумму налога по состоянию на 01 января отчетного года и до 20 февраля этого же года подают контролирующему органу по местонахождению объекта/объектов налогообложения декларацию, с разбивкой годовой суммы равными поквартальными долями.

Для вновь созданного (нововведенного) объекта недвижимости декларация юридическим лицом - плательщиком подается в течение 30 календарных дней со дня возникновения права собственности на такой объект, а налог платится начиная с месяца, в котором возникло право собственности на такой объект.

- Как менялась система налогообложения за последние 20 лет?

Особо не менялась, изменяется каждый год мин. зарплата в основном увеличивается, соответственно растет налог.

5 лет назад уменьшили льготу вдвое, до этого квартира до 120 кв.м и дом до 240 не облагались налогом.

- Какие льготы и для каких категорий налогоплательщиков имущественных налогов существуют в вашей стране?

База налогообложения объекта / объектов жилой недвижимости, в том числе их долей, находящихся в собственности физического лица налогоплательщика, уменьшается:

а) для квартиры / квартир независимо от их количества - на 60 кв. метров;

б) для жилого дома / домов независимо от их количества - на 120 кв. метров;

в) для различных типов объектов жилой недвижимости, в том числе их долей (в случае одновременного нахождения в собственности налогоплательщика квартиры / квартир и жилого дома / домов, в том числе их частей) - на 180 кв. метров.

Такое уменьшение предоставляется один раз за каждый базовый налоговый (отчетный) период (год).

Сельские, поселковые, городские советы могут увеличивать предельную границу жилой недвижимости, на которую уменьшается база налогообложения установлена настоящим подпунктом. 266.4.2. Сельские, поселковые, городские советы устанавливают льготы по налогу, который уплачивается на соответствующей территории

- Была ли оказана поддержка и какая для собственников имущества на период локдауна в связи с пандемией коронавируса?

Частично на некоторые периоды избавляли от необходимости оплаты налога.