



Державна податкова служба України
Головне управління
ДПС у Черкаській області

Чи є об'єктом оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, виробничі будівлі, що використовуються як адміністративно-побутові, для конторських та адміністративних цілей (офісні)?

Відповідно до п.п. 266.1.1 п. 266.1 ст. 266 Податкового кодексу України (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 податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка (п.п. 266.2.1 п. 266.2 ст. 266 ПКУ).

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, 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).

Згідно з п.п. 14.1.129 прим. 1 п. 14.1 ст. 14 ПКУ у нежитловій нерухомості виділяють, зокрема, будівлі офісні (будівлі фінансового обслуговування, адміністративно-побутові будівлі, будівлі для конторських та адміністративних цілей), будівлі промислові та склади.

Підпунктом «є» п.п. 266.2.2 п. 266.2 ст. 266 ПКУ визначено перелік об'єктів нерухомості, які не є об'єктом оподаткування, до яких входять будівлі промисловості, віднесені до групи «Будівлі промислові та склади» (код 125) Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженого наказом Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17.08.2000 № 507 (далі – Класифікатор), що використовуються за призначенням у господарській діяльності суб'єктів господарювання, основна діяльність яких класифікується у секціях В – F КВЕД ДК 009:2010, затвердженого наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 29.11.2010 № 530, та не здаються їх власниками в оренду, лізинг, позичку.

Згідно з Класифікатором до групи «Будівлі промислові та склади» (код 125) належить клас «Будівлі промисловості» (код 1251), який включає будівлі промисловості, зокрема, виробничі корпуси, цехи, складські приміщення промислових підприємств тощо.

До групи «Будівлі офісні» (код 122) належать будівлі, що використовуються як приміщення для конторських та адміністративних цілей, в тому числі для промислових підприємств.

Тобто адміністративно-побутові (офісні) приміщення не підпадають під дію п.п. «є» п.п. 266.2.2 п. 266.2 ст. 266 ПКУ.

Враховуючи зазначене, будівлі що використовуються як адміністративно-побутові, для конторських та адміністративних цілей (офісні), в тому числі для промислових підприємств, є об'єктом оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, з врахуванням рішень сільських, селищних, міських рад та рад об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад.

Водночас, визначення належності об'єкта нежитлової нерухомості (будівлі, приміщення) до того чи іншого класу будівель проводиться на підставі документів, що підтверджують їх право власності з врахуванням класифікаційних ознак та функціонального призначення такого об'єкта нерухомості згідно з Класифікатором, ведення якого здійснює Державний науково-дослідний інститут автоматизованих систем у будівництві Міністерства розвитку громад та територій України.