Державна податкова служба України
Головне управління ДПС
у Київській області

Квартира, будинок або кілька об'єктів нерухомості: як визначається площа, за яку сплачують податок

Власник має квартиру, житловий будинок або одночасно кілька об'єктів нерухомості. Головне управління ДПС у Київській області повідомляє, що Податковий кодекс України передбачає зменшення бази оподаткування житлової нерухомості, яка перебуває у власності фізичних **осіб.**

Яка площа не оподатковується?

Відповідно до підпункту 266.4.1 пункту 266.4 статті 266 ПКУ база оподаткування зменшується:

· для квартири або квартир незалежно від їх кількості на 60 кв. м;

· для житлового будинку або будинків незалежно від їх кількості на 120 кв. м;

· якщо у власності одночасно є квартири та житлові будинки, на 180 кв. м.

Таке зменшення надається один раз за кожний базовий податковий період.

Як це працює на практиці?

Якщо громадянин володіє квартирою загальною площею 85 кв. м, за загальним правилом податок розраховується з 25 кв. м.

Якщо у власності є квартира площею 70 кв. м та житловий будинок площею 150 кв. м, їх загальна площа становить 220 кв. м. Після застосування зменшення на 180 кв. м база оподаткування становитиме 40 кв. м.

Наведені приклади застосовуються за відсутності обставин, які обмежують право на відповідне зменшення.

Від чого залежить сума податку?

Ставки встановлюються рішеннями місцевих рад у межах, визначених ПКУ. Тому розмір податку за однакову площу нерухомості може відрізнятися залежно від територіальної громади.

Варто також враховувати, що для квартир площею понад 300 кв. м та житлових будинків площею понад 500 кв. м передбачено додаткове збільшення суми податку на 25 тис. грн на рік за кожен такий об'єкт.

Коли зменшення не застосовується?

ПКУ передбачає обмеження, зокрема щодо об'єктів житлової нерухомості, площа яких перевищує п'ятикратний розмір неоподатковуваної площі, а також об'єктів, що використовуються власниками з метою одержання доходів.

Докладніше про передбачені пільги йдеться у роз'ясненні ДПС у Базі знань ЗІР https://zir.tax.gov.ua/main/bz/view/?id=43574&src=ques.