



# Податок на нерухоме майно — 2023: які пільги змінено?



**Данііл СЕРБІН,**  
юрист IBC Legal Services

Загальний порядок та особливості сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, ставки податку, терміни подання декларацій та інші питання є темами багаточисленних публікацій, тому в цій роботі про це не буде йти мова, адже предметом статті є саме змінені (діючі) пільги з податку на нежитлову нерухомість, що мають право застосовувати певні категорії платників податків.

Слід почати з того, що військова агресія російської федерації проти України та щоденний терор мирного населення є загальновідомим фактом, так само як і той факт, що з 24 лютого 2022 року і донині на всій території України діє правовий режим воєнного стану. Так, внаслідок безглузді та не виправдані агресії держави-терориста серед усього майна, що знаходиться на території України, саме нерухоме, з огляду на особливості цього типу майна, піддане найбільшій небезпеці, результатом чого є численні руйнування та знищення таких об'єктів у різних частинах нашої Батьківщини.

Нові реалії життя українців і бізнес-структур, розташованих на території України, не могли не стати темою публічних дискусій і предметом рефлектувань законодавців. У результаті чого, як реакція на події, що відбуваються всередині країни, у розрізі податкового законодавства спершу було прийнято ЗУ №2142-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо вдосконалення законодавства на період дії воєнного стану» (далі — Закон №2142-IX), що набрав законної сили 5 квітня 2022 року, та пізніше було прийнято ЗУ №3050-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо звільнення від сплати екологічного податку, плати за землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за знищене чи пошкоджене нерухоме майно» (далі — Закон №3050-IX), який набув чинності 6 травня 2023 року.

Обома законодавчими актами було внесено зміни до розд. XX «Перехідні положення» ПК України, нормами якого встановлено особливості

(пільги) зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Так, були встановлені тимчасові пільги, які пов'язуються саме з дією воєнного стану на території України і які діють до моменту припинення або скасування воєнного стану. Аналізуючи основні аспекти діючих пільг з податку, слід зазначити наступне.

По-перше, було встановлено те, що дати початку та завершення активних бойових дій або тимчасової окупації визначаються відповідно до даних Переліку територій, на яких ведуться/велися бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією, що був затверджений Наказом Міністерства інтеграції від 22 грудня 2022 року №309, тоді як у редакції ПК України зі змінами, внесеними Законом №2142-IX, було вказано лише те, що перелік територій, на яких ведуться/велися бойові дії, та територій, тимчасово окупованих збройними формуваннями росії, визначається Кабінетом Міністрів України.

Результатом положення, внесеного Законом №2142-IX, стало те, що податківці відмовилися визнавати перелік територій, на яких ведуться/велися бойові дії або тимчасово окупованих рф, затверджений наказом Міністерства інтеграції. При цьому ДПС вказувала на те, що згаданий перелік не може застосовуватися для цілей оподаткування, оскільки згідно з ПК України (в редакції Закону №2142-IX) ключовою умовою можливості застосування платниками особливостей (пільг) оподаткування є перелік територій, визначений самим Кабміном. Тобто бланкетні норми, що знайшли відображення в нині діючій редакції ПК України, які прямо відсилають до переліку, затвердженого Міністерством інтеграції, мають усунути згадані непорозуміння.

По-друге, встановлено, що за період з 1 березня 2022 року до 31 грудня 2022 року не сплачується податок за об'єкти нежитлової нерухомості, зокрема їх частки, що перебувають у власності фізичних та/або юридичних осіб і розташовані на території активних бойових дій.

При цьому в Законі №3050-IX не йдеться про те, що податок на нежитлову нерухомість не нараховується та не сплачується за період з 1 берез-

ня 2022 року по останнє число місяця, у якому завершено бойові дії або тимчасову окупацію на відповідній території. Отже, виходячи з цього припису, можна дійти висновку, що основним фактором, внаслідок якого платник звільняється від обов'язку зі сплати податку, є факт наявності бойових дій або тимчасової окупації на відповідній території, незалежно від того, чи мають місце такі обставини і понині, чи вони закінчилися.

По-третє, що є найважливішою зміною, Законом №3050-IX було звужено часовий період, у межах якого фізичні та юридичні особи звільняються від сплати податку на нежитлову нерухомість, що розташована на територіях ведення активних бойових дій або на тимчасово окупованих територіях. Так, починаючи з 1 січня 2023 року згаданий податок не сплачується за період з першого числа місяця, в якому було визначено щодо відповідних територій дату початку активних бойових дій або тимчасової окупації, до останнього числа місяця, у якому завершено бойові дії або тимчасову окупацію на відповідній території.

Для порівняння, Законом №2142-IX було встановлено те, що на період з 1 березня 2022 року до 31 грудня року, в якому припинено або скасовано воєнний стан, не нараховується та не сплачується податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за об'єкти нежитлової нерухомості, зокрема їх частки, що розташовані на територіях, на яких ведуться/велися бойові дії, або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями російської федерації. Тобто в редакції ПК України зі змінами, внесеними Законом №2142-IX, платники податку звільнялися від сплати податку на нежитлову нерухомість до моменту припинення або скасування воєнного стану без прив'язки до моменту закінчення бойових дій або тимчасової окупації відповідної території.

Внесеними змінами законодавець відреагував на прогалину в законодавстві, яка дозволяла всім платникам податків, чия нежитлова нерухомість в той чи інший період знаходилася на території, де мали місце бойові дії або тимчасова окупація, не сплачувати податок на нерухомість, обмежившись моментом закінчення відповідних обставин. Також вкрай важливим є закріплення на законодавчому рівні можливості подання платниками податків, які задекларували за 2022—2023 роки відповідні податкові зобов'язання, уточнюючих податкових декларацій.

Водночас, як показує практика, численні платники податків, які до моменту вступу в дію Закону №3050-IX подавали уточнюючі податкові декларації, керуючись положеннями Закону №2142-IX, отримали ППР від податківців, якими їх податкові зобов'язання було збільшено, що фактично нівелювало можливість використання наданих пільг. Так, на рівні Закону №3050-IX також було встановлено те, що складені, надіслані (вручені) у 2022 та 2023 роках податкові повідомлення-рішення про сплату сум податку, по яких не нараховується та не сплачується податок, підлягають скасуванню/відкликанню, а грошові зобов'язання та податковий борг, визначені контролюючим органом — анулюванню. Однак, попри закріплення такої норми, не виключено те, що платникам податків все одно доведеться здійснювати оскарження раніше складених ППР в адміністративному та/або судовому порядку.

