

УДК 336.22:631.16

¹Ж. В. Піскова, ²І. М. Цуркан

¹Дніпропетровська державна фінансова академія,

²Національний гірничий університет

ОПОДАТКУВАННЯ ДОХОДІВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ ВІД ОПЕРАЦІЙ З ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОГО ТА РУХОМОГО МАЙНА

Розглянуто механізми сплати податку на доходи фізичних осіб у разі отримання доходу від надання нерухомості в оренду, житловий найм, при здійсненні операцій з продажу об'єктів нерухомого і рухомого майна у відповідності до норм Податкового кодексу України.

Ключові слова: оподаткування, податок на доходи фізичних осіб, оренда, нерухоме та рухоме майно.

Рассмотрен механизм платы налога на доходы физических лиц в случае получения дохода то предоставления недвижимости в аренду, жилой наем, при осуществлении операций по продаже объектов недвижимого и движимого имущества в соответствии с нормами Налогового кодекса Украины.

Ключевые слова: налогообложение, налог на доходы физических лиц, аренда, недвижимое и движимое имущество.

The article reviews the mechanisms of tax on personal income for an income of real estate for rent, apartment rentals, in transactions of sale of immovable and movable property in accordance with the provisions of the Tax Code of Ukraine.

Key words: tax, tax on personal income, rent, real and personal property.

На теперішній час податок на доходи фізичних осіб є ключовим податком у більшості розвинутих країн світу. Таким його можна визнати і в Україні, адже надходження до бюджету від нього є досить вагомими та поступаються лише податку на додану вартість. Податок на доходи фізичних осіб в Україні належить до загальнодержавних податків. За бюджетною класифікацією, представленою у Бюджетному кодексі України [1], ці надходження є закріпленим джерелом доходів місцевих бюджетів, які сплачують платники податку на відповідних територіях.

Після прийняття Податкового кодексу України (далі – ПКУ) у всіх громадян України (фізичних і юридичних осіб) зросла відповідальність за своєчасну сплату податків. Стаття 15 ПКУ встановлює платників податків у податковій системі України і свідчить, що «...платниками податків визнаються фізичні особи (резиденти і нерезиденти України), юридичні особи (резиденти і нерезиденти України) та їх відокремлені підрозділи, які мають, одержують (передають) об'єкти оподаткування або провадять діяльність (операції), що є об'єктом оподаткування згідно з Податковим кодексом, і на яких покладено обов'язок зі сплати податків і зборів». Далі в цій статті зазначається, що «кожний з платників податків може бути платником податку за одним або кількома податками та зборами» [2].

У статті 36 Податкового кодексу України зазначено, що «податковим обов'язком визнається обов'язок платника податку обчислити, задекларувати та/або сплатити суму податку та збору в порядку і строки, визначені Кодексом. Податковий обов'язок виникає у платника за кожним податком та збором. По-

датковий обов'язок є безумовним і першочерговим стосовно інших неподаткових обов'язків платника податків. Виконання податкового обов'язку може здійснюватися платником податків самостійно або за допомогою свого представника чи податкового агента. Відповідальність за невиконання або неналежне виконання податкового обов'язку несе платник податків». Особливу увагу звертаємо на фізичних осіб-платників податків, тому що на відміну від юридичних, вони не мають у своєму розпорядженні фахівців у сфері оподаткування. Фізичних осіб як платників податків можна розділити на дві групи:

- фізичні особи, що мають статус суб'єктів підприємницької діяльності;
- фізичні особи, що не мають статус суб'єктів підприємницької діяльності.

Прийнятий Податковий кодекс передбачає суттєве розширення бази оподаткування у другій групі фізичних осіб. Звісно, що не всі фізичні особи мають вищу економічну або юридичну освіту для того, щоб докладно розібратись у тих видах доходів і ставках податку, які їм необхідно сплачувати до бюджету для того, щоб вчасно виконати свій податковий обов'язок перед державою.

Багато науковців та практиків присвятили свої численні публікації дослідженню питань проблемам оподаткування доходів фізичних осіб. Серед них Л. О. Березовська [3], О. С. Іванішина [4], В. О. Корецька-Гармаш [5], О. В. Покатаєва [6], А. М. Соколовська [7], Р. Ю. Шевченко [8] та інші.

Проблеми оподаткування окремих операцій згідно з Податковим кодексом України та іншими нормативно-правовими актами, що вступили в дію з 2011 року, досліджуються дуже активно. Але більшість досліджень спрямовані на проблеми оподаткування фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності (далі – СПД). Натомість проблематиці оподаткування фізичних осіб, які не є СПД не приділено наразі належної уваги вітчизняними науковцями, тому ця проблема потребує досліджень з питань оподаткування за новими правилами.

Головне завдання даної наукової статті – розглянути механізм сплати фізичними особами-платниками податків, які не мають статусу суб'єктів підприємницької діяльності, надходжень до бюджету у вигляді сплачених податків відповідно до норм Податкового кодексу України, адже безпосередньо у цій категорії платників податків суттєво збільшилась база оподаткування.

Для виконання податкового обов'язку фізичними особами-платниками податків у Податковому кодексі виділено спеціальний розділ IV «Податок на доходи фізичних осіб», в якому, згідно зі ст. 164 до бази оподаткування відносяться такі види отриманих доходів (рис. 1).

Як видно із рис. 1, законодавцем суттєво розширено базу оподаткування доходів фізичних осіб і цей процес продовжується. Хочеться відмітити, що Законом № 4238-VI від 22.12.2011 [9] доповнено базу оподаткування новим доходом, отриманим платником податку за зданий (проданий) ним брухт чорних або дорогоцінних металів, крім доходу, отриманого за брухт дорогоцінних металів, проданий Національному банку України.

Деякі види доходів можна отримати, працюючи на підприємстві. А є такі види доходів, які може отримати будь-яка фізична особа, не маючи статусу найманого працівника. До таких можна віднести дохід від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм). Тобто, якщо будь-яка людина

(фізична особа) має зайву житлову площу і вирішує її здати в оренду чи продати, то відповідно виникає податковий обов'язок фізичної особи до сплати податку.

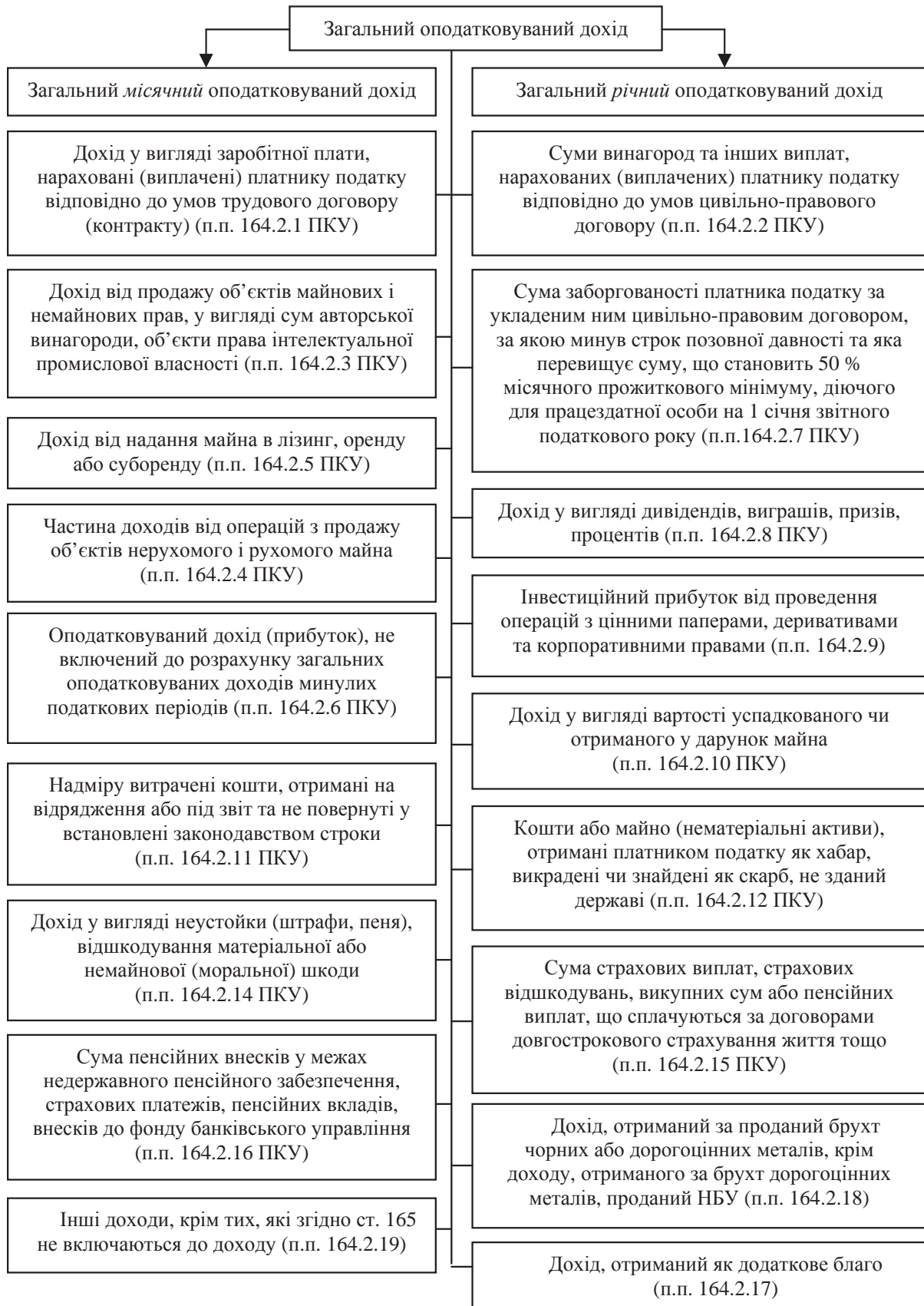


Рис. 1. Види доходів для обчислення податку

Тому пропонуємо систематизувати інформацію, яка представлена в податковому законодавстві, побудувати і розглянути механізм сплати податку на доходи фізичних осіб у разі надання нерухомості в оренду і житловий найм.

До речі, хотілося б звернути увагу на те, що платником податку на доходи може бути як сам платник податку, так і податковий агент – це особа, на яку покладається обов'язок з обчислення, утримання з доходів, що нараховуються платнику, та перерахування податків до відповідного бюджету від імені та за рахунок коштів платника податків.

Законодавець визначив три випадки щодо можливості отримання доходу:

- здача в оренду комерційної нерухомості;
- здача в оренду житлової площі;
- здача в оренду земельної ділянки.

У зв'язку з тим, що доходи фізичних осіб від надання свого майна в лізинг, оренду або суборенду (строкове володіння та/або користування) визначаються в порядку, що встановлений п. 170.1 ПКУ. Проаналізуємо ці норми.

ПКУ визначає однакові правила для оподаткування доходу фізичної особи від надання нерухомості в оренду (суборенду) та житловий найм (піднайм). Фактично це є одна операція з різними нюансами.

Розглянемо механізм сплати податку на доходи фізичних осіб (далі – ПДФО) у випадку здачі в оренду комерційної нерухомості, житлової площі та земельної ділянки (табл. 1).

Як свідчать дані табл. 1, податковим агентом платника ПДФО – орендодавця відповідно до його доходу від надання в оренду земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю є орендар (п. 170.1.1 ПКУ).

Об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу, встановлена законодавством з питань оренди землі (п. 170.1.1 ПКУ).

Податковим агентом платника ПДФО – орендодавця під час нарахування доходу від надання в оренду об'єктів нерухомості інших, ніж зазначені в п. 170.1.1 ПКУ (включаючи земельну ділянку, що знаходиться під такою нерухомістю, чи присадибну ділянку), є орендар (п. 170.1.2 ПКУ).

Об'єкт оподаткування ПДФО при отриманні доходу від надання в оренду об'єктів за виключенням земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю визначається виходячи з розміру орендної плати, що зазначена в договорі оренди, але не менше, ніж мінімальна сума орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди (п. 170.1.2 ПКУ).

Доходи від надання нерухомості в оренду (суборенду) та житловий найм (піднайм) оподатковуються ПДФО податковим агентом під час їх виплати та за їх рахунок (п. 170.1.4 ПКУ).

Якщо орендар є фізичною особою, яка не є суб'єктом господарювання, особою, відповідальною за нарахування та сплату (перерахування) ПДФО до бюджету, є платник податку – орендодавець (п. 170.1.5 ПКУ).

У такому випадку слід діяти наступним чином:

- орендодавець повинен самостійно нарахувати та сплатити ПДФО до бюджету;

Таблиця 1

Механізми сплати податку на доходи фізичних осіб у разі здачі в оренду комерційної нерухомості, житлової площі, земельної ділянки

Показник	Податок на доходи фізичних осіб		
	при здачі в оренду комерційної нерухомості	при здачі в оренду житлової площі	при здачі в оренду земельної ділянки
1. Платник податку (орендодавець)	Податковий агент (п.п. 170.1.1)	Орендодавець (п.п. 170.1.5)	Податковий агент (п.п. 170.1.1)
2. Податковий агент	Орендар (п.п. 170.1.2)	–	Орендар (п.п. 170.1.1)
3. Об'єкт оподаткування	Розмір орендної плати, зазначений в договорі оренди (розмір повинен бути не менше ніж мінімальна сума орендного платежу, визначена за методикою, що затверджується Кабінетом Міністрів України (п.п. 170.1.2)	Розмір орендної плати, зазначений у договорі оренди (розмір повинен бути не менше ніж мінімальна сума орендного платежу, визначена за методикою, що затверджується Кабінетом Міністрів України (п.п. 170.1.2)	Розмір орендної плати, зазначений у договорі оренди (розмір повинен бути не менше ніж мінімальна сума орендного платежу, встановлена законодавством з питань оренди землі) (п.п. 170.1.1)
4. База оподаткування	Чистий оподатковуваний дохід дорівнює загальному оподаткованому доходу за мінусом суми податкової знижки (п.п. 164.1)		
5. Загальний місячний (річний) оподатковуваний дохід платника податку	Дохід від надання майна в оренду або суборенду (п.п. 164.2.5)		
6. Ставка податку	5 % бази оподаткування (п.п. 167.2)		
7. Звітність (ст. 179)	Річна – Податкова декларація про майновий стан і доходи (обов'язково заповнюється дод. 3)	Квартальна – Податковий розрахунок сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь платників податку, і сум утриманого з них податку (форма 1-ДФ)	Річна – Податкова декларація про майновий стан і доходи (обов'язково заповнюється дод. 3)
		Річна – Податкова декларація про майновий стан і доходи (обов'язково заповнюється дод. 3)	
8. Період подачі податкової декларації	До 1 травня року, що настає за звітним (п.п. 49.18.4)	Квартальна – протягом 40 календарних днів після останнього дня звітного кварталу (п.п. 170.1.5.а)	До 1 травня року, що настає за звітним (п.п. 49.18.4)
		Річна – до 1 травня року, що настає за звітним (п.п. 49.18.4)	
9. Період оподаткування	Доходи оподатковуються податковим агентом під час їх виплати за їх рахунок (п.п. 170.1.4)	Протягом 10 календарних днів, що настають за останнім днем відповідного граничного строку подання звітності (п.п. 57.1)	Доходи оподатковуються податковим агентом під час їх виплати за їх рахунок (п.п. 170.1.4)
10. Дії нотаріуса	Зобов'язаний надіслати до органу державної податкової служби інформацію про оформлені договори оренди нерухомості (п.п. 170.1.5.б)		

– у разі здійснення нотаріальних дій відносно договору оренди об'єктів нерухомості нотаріус зобов'язаний направити інформацію про такий договір оренди органу державної податкової служби за податковою адресою платника ПДФО – орендодавця;

– форма та спосіб надання нотаріусом інформації органу державної податкової служби встановлюється Кабінетом Міністрів України;

– за порушення порядку або строків подання зазначеної інформації нотаріус несе відповідальність, передбачену законом за порушення порядку або строків подання податкової звітності [10].

Далі пропонуємо розглянути механізм сплати податку на доходи фізичних осіб при здійсненні операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого і рухомого майна.

Оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна регулюється ст. 172 ПКУ, а оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів рухомого майна регулюється ст. 173 ПКУ. На підставі цих статей побудуємо і розглянемо механізм сплати податку на доходи фізичних осіб (табл. 2).

Таблиця 2

Механізм сплати податку на доходи фізичних осіб у разі продажу (обміну) об'єктів нерухомого і рухомого майна

Показник	Податок на доходи фізичних осіб	
	при продажу (обміні) нерухомого майна	при продажу (обміні) рухомого майна
1	2	3
1. Платник податку	Фізична особа, що продає або обмінює нерухомість (п.п.172.5.а)	
2. Об'єкт оподаткування	Ціна, зазначена в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості об'єкта, розрахованої уповноваженим органом (п.п. 172.3)	Рухоме майно – ціна, зазначена в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості об'єкта (п.п. 173.1) Рухоме майно у вигляді легкового автомобіля, мотоцикла, моторолера – ціна, зазначена в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості об'єкта та не нижче 25% вартості такого самого нового об'єкта (п.п.173.2)
3. База оподаткування	Частина доходів від операцій з майном (п.п. 164.2.4)	
4. Ставка податку	Якщо продаж здійснено не частіше одного разу протягом звітного податкового року – не оподатковується (п.п. 172.1)	Як виняток, під час продажу одного об'єкта не частіше одного разу протягом звітного податкового року – оподатковується за ставкою 1 % (п.п. 173.2)
	Якщо більш як один об'єкт нерухомості (п.п. 172.2) згідно з п.п.167.2 – 5 % бази оподаткування	Якщо більш як один об'єкт рухомого майна – 5 % бази оподаткування (п.п. 173.2)
5. Звітність (п.п.172.5, ст. 179)	Річна – Податкова декларація про майновий стан і доходи (обов'язково заповнюється додаток 2)	
6. Період подачі податкової декларації	До 1 травня року, що настає за звітним (п.п. 49.18.4)	
7. Період сплати податку	До нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу, міни (п.п.172.5)	До нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу, міни (п.п.173.4)

Закінчення табл. 2

1	2	3
8. Дії нотаріуса	Щокварталу зобов'язаний подавати до органу державної податкової служби інформацію про оформлені договори (п.п. 172.4)	Щокварталу зобов'язаний подавати до органу державної податкової служби інформацію про оформлені договори (п.п. 173.4)
9. Дії органів, що засвідчують державну реєстрацію транспортних засобів (п.п. 173.5)	-	Зобов'язані повідомляти до органів державної податкової служби про транспортні засоби, зареєстровані або зняті з реєстрації протягом 20 календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного кварталу, а також про їх власників

Як свідчать дані табл. 2, платником податку ПДФО є фізична особа, що продає або обмінює нерухомість (п.п.172.5.а).

Об'єкт оподаткування визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості об'єкта, розрахованої уповноваженим органом. Необхідно звернути увагу на те, що при визначенні об'єкта оподаткування рухомого майна, відбувається його розподіл на:

- а) рухоме майно;
- б) рухоме майно у вигляді легкового автомобіля, мотоцикла, моторолера.

Залежно від такого розподілу рухомого майна змінюється і об'єкт оподаткування.

При визначенні ставки податку необхідно звернути увагу на кількість здійснюваних операцій продажу за один рік. Так, якщо продаж нерухомості було здійснено не частіше одного разу протягом звітного податкового року, то така операція згідно з п.п.172.1 ПКУ не оподатковується. Якщо ж було продано більше як один об'єкт нерухомості, ставка податку буде становити згідно з п.п. 172.2 – 5 % бази оподаткування.

Ставка податку при продажу об'єктів рухомого майна має дещо інший механізм. Під час продажу одного об'єкта рухомого майна не частіше одного разу протягом звітного податкового року згідно з п.п.173.2 ПКУ така операція оподатковується за ставкою 1 %. Якщо продається більш як один об'єкт рухомого майна – 5 % бази оподаткування (п.п. 173.2 ПКУ).

Для обов'язкової сплати податку від отриманого виду доходу законодавець запровадив такі запобіжники:

- щоквартальний звіт нотаріуса до органів державної податкової служби про оформлені договори;
- надання інформації органами, що засвідчують державну реєстрацію транспортних засобів до державної податкової служби про транспортні засоби, зареєстровані або зняті з реєстрації, а також про їх власників.

Висновки. Підсумовуючи проведені дослідження, можна зробити такі висновки:

- систематизовано інформацію щодо оподаткування доходів фізичних осіб-платників податків, отриманих ними від здійснення операцій з нерухомим і рухомим майном. Однак у податковому законодавстві перелік видів доходів, які оподатковуються, ще не вичерпано. Тому до подальших досліджень слід віднести систематизацію інших видів доходів фізичних осіб, які підлягають оподаткуванню згідно з Податковим кодексом України;

– одним із основних напрямів та завдань Стратегічного плану розвитку державної податкової служби України на період до 2013 року є забезпечення умов для добровільного виконання вимог податкового законодавства платниками податків та забезпечення повного, своєчасного надходження законодавчо встановлених в Україні податків та зборів (обов'язкових платежів). У зв'язку з цим нашою задачею є роз'яснення фізичній особі-платнику податків (кожному громадянину України) його податкового обов'язку, адже Податковий кодекс написаний зі вживанням складної професійної економічної, юридичної термінології.

Бібліографічні посилання

1. Бюджетний кодекс України : Закон України від 08.07.2010, № 2456-17 поточна редакція від 01.01.2011 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2456-17>
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2755-17>
3. **Березовська Л. О.** Проблемні питання оподаткування доходів, отриманих фізичною особою-підприємцем від провадження господарської діяльності / Л. О. Березовська // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vddfa/2011_2/Makhmudov.pdf
4. **Іванішина О. С.** Концептуальні засади реформування системи прямого оподаткування / О. С. Іванішина // Актуальні проблеми економіки. – 2009. – № 12 (102). – С. 154–159.
5. **Корецька-Гармаш В. О.** Проблемні аспекти в оподаткування доходів фізичних осіб України [Електронний ресурс] / В. О. Корецька-Гармаш, В. В. Злобіна. – Режим доступу : http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/VSUNU/2011_7_2/Korecka-Garmasch.pdf
6. **Покатаєва О. В.** Правові основи справляння податку з доходів фізичних осіб / О. В. Покатаєва // Наше право. – 2010. – № 4, Ч. 2. – С. 161–166.
7. **Соколовська А. М.** Методологічні та методичні аспекти визначення податкового навантаження на працю, капітал і споживання / А. М. Соколовська // Фінанси України. – 2008. – № 1. – С. 65–76.
8. **Шевченко Р. Ю.** Методологічні засади оподаткування доходів фізичних осіб у контексті впровадження Податкового кодексу України [Електронний ресурс] / Р. Ю. Шевченко. – Режим доступу : http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vddfa/2011_1/Shevchenko.pdf
9. Закон України від 22.12.2011 р. № 4238-VI «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з дорогоцінними металами за участю Національного банку України» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4238-17>
10. **Міронова О. І.** Відображення окремих операцій оренди основних засобів в обліку підприємства: наслідки зміни законодавчої бази в 2011 році / О. І. Міронова // Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: економічні науки. – 2011. – № 2 (56), Ч.1. – С. 131–133.

Надійшла до редколегії 20.02.2012