

****.**.2025 р.**

**Головне управління
ДПС у Харківській області**

61057, Харків,
вул. Григорія Сковороди, буд.46

р.н.о.к.п.п. 0000000000,
61***, м. Харків,
вул. *****, буд. ***, кв. ***
тел.: +380*****

З А Я В А

***про проведення звірки даних в порядку передбаченому
пп. 266.7.3. п. 266.7 ст. 266 Податкового кодексу України,
щодо суми податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки***

Мною ** ***** 2025 року в електронному кабінеті платника податків **.**.2025 року випадково була виявлена інформація про нарахування мені податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки згідно податкового повідомлення-рішення від **.**.2025 року №*****-2414-2034 (далі – Рішення №00000000), яке начебто було мною отримано **.**.2025 року.

Згідно Рішення № 00000000 (копія додається) мені був нарахований до сплати податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки за 2024 рік у загальній сумі ***,** гривень.

Із сумою нарахованого податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки я не згоден з наступних підстав.

Згідно приписів пп. 266.1.1. п.266.1 ст. 266 Податкового кодексу України (далі – ПКУ) платниками податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки є, зокрема: «...фізичні... особи,... які є власниками об'єктів житлової... нерухомості».

Згідно пп. 266.2.1. п.266.2 ст.266 ПКУ «Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової ... нерухомості...».

А відповідно до приписів пп. 266.3.1. п. 266.3 ст. 266 ПКУ «Базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлової...нерухомості...».

Згідно Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта, інформаційна довідка від **.**.2025 року №***** (копія додається), єдиним об'єктом нерухомості, що знаходиться у моїй власності є: квартира розташована за адресою м. Харків, вулиця *****, будинок ***, квартира *** (далі – Квартира), загальною площею – 64,7 квадратних метрів (витяг про реєстрацію прав власності на нерухоме

майно та технічний паспорт додаються).

Відповідно до приписів пп. 266.4.1. п. 266.4 ст. 266 ПКУ база оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи платника податку, зменшується, зокрема: «для квартири/квартир незалежно від їх кількості - на 60 кв. метрів».

Згідно приписів пп. 266.5.1. п. 266.5 ст. 266 ПКУ ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності, зокрема, фізичних осіб встановлюються *«...за рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаних територіальних громад,... залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 квадратний метр бази оподаткування»*.

Таким чином, згідно приписів пп. 266.5.1. п. 266.5 ст. 266 ПКУ встановлено обмеження лише для верхньої межі ставки податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки. **При цьому, будь-яких обмежень щодо нижньої межі ставки податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки приписами ПКУ не передбачено.**

З огляду на вказане сільські, селищні, міські ради або ради об'єднаних територіальних громад наділені повноваженнями та мають право встановити ставку податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки у будь-якому розмірі, що не перевищує 1,5 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року.

Згідно п. 4 Додатку 1 «Ставки та пільги з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» до рішення 11 сесії Харківської міської ради 7 скликання «Про місцеві податки і збори у місті Харкові» від 22.02.2017 року № 542/17 (далі – Рішення №542/17): *«Відповідно до норм Податкового кодексу України база оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи платника податку, зменшується: а) для квартири/квартир незалежно від їх кількості - на 60 кв. метрів; б) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості - на 120 кв. метрів; в) для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), - на 180 кв. метрів»*.

Таким чином Харківська міська рада у своєму Рішенні №542/17 **НЕ встановлювала граничну межу житлової нерухомості для оподаткування на яку зменшується база оподаткування в розмірі більшому ніж передбачено пп. 266.4.1 п.266.4 ст. 266 ПКУ.**

Також у Рішенні №542/17 відсутня будь-яка інформація щодо звільнених від оподаткування податком на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки будь-яких об'єктів нерухомості.

Згідно п. 2 Рішення №542/17 Харківська міська рада встановила що *«Ставка податку для об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних*

(крім об'єктів, визначених п. 3) та юридичних осіб, встановлюється у розмірі 1 відсоток».

При цьому, згідно п. 3 Рішення №542/17 (про який саме і йде мова в п. 2 Рішення №542/17) визначено що: **«Ставка податку для об'єктів житлової нерухомості, зокрема, квартири/квартир незалежно від їх кількості загальною площею до 85 кв. м, що перебувають у власності фізичних осіб, встановлюється у розмірі 0 відсотків».**

Вказане Рішення №542/17 діяло у 2024 році, є чинним на цей час, та в частині встановлення ставок податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки ніким не оскаржувалось та судами будь-якої інстанції не скасовувалось.

Слід зазначити, що згідно даних всіх без винятку 12-ти (дванадцяти) підручників з математики для третього класу, розташованих за посиланням <https://pidruchnyk.com.ua/3klas/matematyka3/> при множенні будь-якого числа на 0 результат дорівнює 0 (НУЛЮ).

Таким чином, враховую той факт, що загальна площа моєї квартири складає лише 64,7 кв.м. тобто менше ніж 85 кв.м. ($64,7 < 85$) **податок на нерухоме майно** відмінне від земельної ділянки, **що підлягає сплаті за квартиру**, що знаходиться у моїй власності та розташовану за адресою м. Харків, вулиця *****, будинок ***, квартира *** **складає за 2024 рік** (як і за попередні роки) – **0 (нуль) гривень 00 копійок** ($64,7 \times 0 = 0$).

Таким чином, ГУ ДПС у Харківській області неправомірно використало, при розрахунку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, ставку у розмірі 1% від мінімальної заробітної плати за 1 кв. метр бази оподаткування, в супереч п. 3 Додатку 1 «Ставки та пільги з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» до рішення 11 сесії Харківської міської ради 7 скликання «Про місцеві податки і збори у місті Харкові» від 22.02.2017 року № 542/17 відповідно до якого для об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних осіб, зокрема, квартири загальною площею до 85 квадратних метрів **встановлена ставка податку у розмірі 0 (нуль) відсотків.**

При цьому, Харківський окружний адміністративний суд неодноразово скасовував такі рішення з огляду на їх протиправність.

Так, лише як один із прикладі, приймаючи рішення від 24.05.2021 року по справі 520/12722/21 суд зазначив: *«Оскільки площа квартири, що перебуває у власності позивача, має площу менше, ніж 85 кв.м., при розрахунку податку слід застосовувати ставку 0%, таким чином, застосування контролюючим органом ставки 1% при визначенні податкового зобов'язання позивача у межах цього спору є протиправним, а тому оскаржуване рішення підлягає скасуванню».*

З огляду не вказане, як на мій погляд, податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки за 2024 рік у загальній сумі ***,** гривень був нарахований мені неправомірно, а його нарахування та направлення мені податкового повідомлення-рішення від **.**.2025 року № 0000000-2414-2034, як і саме рішення є протиправними та такими, що суперечать приписам ПКУ та Рішенню №542/17.

Згідно приписів пп. 266.7.3. п. 266.7 ст. 266 ПКУ платники податку мають право звернутися з письмовою заявою до контролюючого органу за своєю податковою адресою для проведення звірки даних, зокрема, щодо: «об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності платника податку; розміру загальної площі об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності платника податку;... **розміру ставки податку; нарахованої суми податку**».

При цьому згідно приписів пп. 266.7.3. п. 266.7 ст. 266 ПКУ «У разі виявлення розбіжностей між даними контролюючих органів та даними, підтвердженими платником податку... контролюючий орган за своєю податковою адресою платника податку проводить перерахунок суми податку і надсилає (вручає) йому нове податкове повідомлення-рішення. **Попереднє податкове повідомлення-рішення вважається скасованим (відкликаним)**».

Враховуючи вищевикладене:

1. Звертаюсь до вас із цією письмовою заявою для проведення звірки даних щодо об'єкту житлової нерухомості що знаходиться у мої власності (а саме квартири розташованої за адресою м. Харків, вулиця *****, будинок ***, квартира ***, загальною площею – 64,7 кв.м.), зокрема: розміру загальної площі, **розміру ставки податку** та нарахованої суми податку.
2. Прошу прийняти цю заяву до розгляду та провести перерахунок у відповідності до приписів пп. 266.7.3. п. 266.7 ст. 266 ПКУ.
3. Враховуючи приписи приписів пп. 266.7.3. п. 266.7 ст. 266 ПКУ, податкове повідомлення-рішення від 01.03.2025 року №00000000-2414-2034, - **вважати відкликаним**.
4. Про наслідки розгляду цієї заяви та результати проведеного перерахунку прошу проінформувати мене в терміни передбачені чинним законодавством.

Додаток:

- податкове повідомлення-рішення від **.**.2025 року №00000000-2414-2034 з конвертом на 1 аркуші;
- Інформаційна довідка від **.**.2025 року №***** на 2 аркушах;
- витяг про реєстрацію прав власності на нерухоме майно на 1 аркуші;
- технічний паспорт на 4 аркушах;
- Додатку 1 «Ставки та пільги з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» до рішення 11 сесії Харківської міської ради 7 скликання «Про місцеві податки і збори у місті Харкові» від 22.02.2017 року № 542/17 на 2 аркушах.

Із щирою повагою,

..2025р

(зі змінами та доповненнями, внесеними згідно з рішеннями:
23 сесії Харківської міської ради 7 скликання від 28.11.2018 № 1284/18
9 сесії Харківської міської ради 8 скликання від 22.12.2021 № 207/21
25 сесії Харківської міської ради 8 скликання від 30.04.2024 № 564/24
29 сесії Харківської міської ради 8 скликання від 19.08.2024 № 633/24)

**Ставки та пільги з податку на нерухоме майно,
відмінне від земельної ділянки**

1. Ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються у відсотках до розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 кв. м бази оподаткування.

2. Ставка податку для об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних (крім об'єктів, визначених п. 3) та юридичних осіб, встановлюється у розмірі 1 відсоток.

3. Ставка податку для об'єктів житлової нерухомості, зокрема, квартири/квартир незалежно від їх кількості загальною площею до 85 кв. м, що перебувають у власності фізичних осіб, встановлюється у розмірі 0 відсотків.

4. Відповідно до норм Податкового кодексу України база оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи платника податку, зменшується:

- а) для квартири/квартир незалежно від їх кількості - на 60 кв. метрів;
- б) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості - на 120 кв. метрів;
- в) для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), - на 180 кв. метрів.

5. Ставки податку для об'єктів нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються у таких розмірах:

- 1) будівлі готельні - 1 відсоток;
- 2) будівлі офісні - 1 відсоток;
- 3) будівлі торговельні - 1 відсоток;
- 4) гаражі - 0,1 відсотка;

5) виключений;

(підпункт 5 пункту 5 додатку 1 виключений згідно з рішенням
23 сесії Харківської міської ради 7 скликання від 28.11.2018 р. № 1284/18
з 01.01.2019)

6) будівлі для публічних виступів (казино, ігорні будинки) - 1 відсоток;

7) господарські (присадибні) будівлі - 0 відсотків;

8) інші будівлі -0,1 відсотка.

6. Виключений.

*(пункт 6 додатку I виключений згідно з рішенням
9 сесії Харківської міської ради 8 скликання від 22.12.2021 № 207/21
з 01.01.2023)*

7. За період з 01 квітня 2024 року по 30 вересня 2025 року встановити ставку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, що перебуває у власності юридичних осіб, на рівні 0 відсотків.

8. За період з 01 квітня 2023 року по 30 вересня 2024 року встановити ставку податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, що перебуває у власності фізичних осіб, на рівні 0 відсотків.

*(пункти 7, 8 додатка I в редакції рішення
29 сесії Харківської міської ради 8 скликання від 19.08.2024 № 633/24
зі змінами та доповненнями, внесеними згідно з рішенням
33 сесії Харківської міської ради 8 скликання від 03.12.2024 № 683/24
та доповненнями, внесеними згідно з рішенням
38 сесії Харківської міської ради 8 скликання від 30.04.2025 № 801/25)*

Заступник міського голови –
директор Департаменту
бюджету і фінансів Т.Д. Таукешева