

ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ

ІНДИВІДУАЛЬНА ПОДАТКОВА КОНСУЛЬТАЦІЯ від 12.01.2023 р. № 47/ІПК/99-00-24-03-03-06

Щодо практичного застосування норм чинного законодавства

Державна податкова служба України, керуючись ст. 52 [Податкового кодексу України](#) (далі – [Кодекс](#)), розглянула звернення щодо практичного застосування норм чинного законодавства та в межах компетенції повідомляє.

Відповідно до інформації, наведеної у зверненні, фізична особа – підприємець – платник єдиного податку третьої групи, одним з видів діяльності якої є здавання в оренду власного нерухомого майна, планує здавати в оренду власне комерційне приміщення.

Платник податків просить надати індивідуальну податкову консультацію з питання:

Чи має право зазначена особа на відшкодування комунальних платежів від орендаря з урахуванням нарахованого 5 відсотків єдиного податку на суму сплачених орендарем комунальних послуг, не порушуючи податкове законодавство та умов перебування на єдиному податку?

Відповідно до частини першої ст. 810 [Цивільного кодексу України](#) (далі – [ЦКУ](#)) за договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

Розмір плати за користування житлом встановлюється у договорі найму житла (частина перша ст. 820 [ЦКУ](#)).

Законом України [від 09 листопада 2017 року № 2189-VIII](#) «Про житлово-комунальні послуги» визначено, що житлово-комунальні послуги – це результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та/або перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил, що здійснюється на підставі відповідних договорів про надання житлово-комунальних послуг.

При цьому індивідуальний споживач – це, зокрема, фізична особа, яка є власником (співвласником) нерухомого майна, або за згодою власника інша особа, яка користується об'єктом нерухомого майна і отримує житлово-комунальну послугу для власних потреб та з якою або від імені якої укладено відповідний договір про надання житлово-комунальної послуги.

Правові засади застосування спрощеної системи оподаткування, обліку та звітності, а також справляння єдиного податку встановлені главою 1 розділу XIV [Кодексу](#).

Згідно з п. 291.3 ст. 291 [Кодексу](#), зокрема, фізична особа – підприємець може самостійно обрати спрощену систему оподаткування, якщо така особа відповідає вимогам та

реєструється платником єдиного податку в порядку, визначеному главою 1 розділу XIV [Кодексу](#).

Відповідно до п.п. 3 п. 291.4 ст. 291 [Кодексу](#) до платників єдиного податку, які відносяться до третьої групи, належать фізичні особи – підприємці, які не використовують працю найманих осіб або кількість осіб, які перебувають з ними у трудових відносинах, не обмежена та юридичні особи суб'єкти господарювання будь-якої організаційно-правової форми, у яких протягом календарного року обсяг доходу не перевищує 1167 розмірів мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня податкового (звітного) року.

Умови, відповідно до яких фізичні особи – підприємці не можуть бути платниками єдиного податку першої – третьої груп, визначені у п. 291.5 ст. 291 [Кодексу](#).

Згідно з п.п. 291.5.3 п. 291.5 ст. 291 [Кодексу](#) не можуть бути платниками єдиного податку першої – третьої груп суб'єкти господарювання – фізичні особи – підприємці, які надають в оренду земельні ділянки, загальна площа яких перевищує 0,2 гектара, житлові приміщення та/або їх частини, загальна площа яких перевищує 400 квадратних метрів, нежитлові приміщення (споруди, будівлі) та/або їх частини, загальна площа яких перевищує 900 квадратних метрів.

Порядок визначення доходів та їх склад для платників єдиного податку першої – третьої груп передбачено ст. 292 [Кодексу](#).

Відповідно до п. 292.1 ст. 292 [Кодексу](#) доходом платника єдиного податку фізичної особи – підприємця є дохід, отриманий протягом податкового (звітного) періоду в грошовій формі (готівковій та/або безготівковій); матеріальній або нематеріальній формі, визначеній п. 292.3 ст. 292 [Кодексу](#). При цьому до доходу не включаються отримані такою фізичною особою пасивні доходи у вигляді процентів, дивідендів, роялті, страхові виплати і відшкодування, доходи у вигляді бюджетних грантів, а також доходи, отримані від продажу рухомого та нерухомого майна, яке належить на праві власності фізичній особі та використовується в її господарській діяльності.

Враховуючи викладене, фізична особа – підприємець, яка здійснює діяльність, пов'язану із наданням в оренду власного нерухомого майна з урахуванням вимог п.п. 291.5.3 п. 291.5 ст. 291 [Кодексу](#) має право перебувати на третій групі платників єдиного податку.

При цьому в главі 1 розділу XIV [Кодексу](#) відсутні застереження щодо отримання фізичною особою – підприємцем доходу у вигляді відшкодування комунальних платежів від орендаря з урахуванням нарахованого 5 відсотків єдиного податку на суму сплачених орендарем комунальних послуг.

Разом з тим оскільки отримання фізичною особою – підприємцем – платником єдиного податку доходу у вигляді відшкодування суми комунально-житлових послуг та єдиного податку не передбачає надання зазначених послуг таким підприємцем на користь юридичної особи (орендаря), то такий дохід оподатковується за загальними правилами, встановленими Кодексом для платників податку – фізичних осіб.

Зауважуємо, що відповідно до п. 52⁸ підрозділу 10 розділу XX «Перехідні положення» [Кодексу](#) тимчасово, на період по останній календарний день місяця (включно), в якому

завершується дія карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України на всій території України з метою запобігання поширенню на території України коронавірусної хвороби (COVID-19), зупиняється перебіг строків, встановлених, зокрема, статтями 52 і 53 [Кодексу](#) щодо надання контролюючими органами індивідуальних податкових консультацій в письмовій формі.

Крім того, тимчасово, на період до припинення або скасування воєнного стану на території України, введеного Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» [від 24 лютого 2022 року № 64/2022](#), затвердженим Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» [від 24 лютого 2022 року № 2102-IX](#), справляння податків і зборів здійснюється з урахуванням особливостей, визначених у п. 69 підрозділу 10 розділу XX «Перехідні положення» [Кодексу](#).

Так, згідно з п.п. 69.9 п. 69 підрозділу 10 розділу XX «Перехідні положення» [Кодексу](#) для платників податків та контролюючих органів зупиняється перебіг строків, визначених податковим законодавством та іншим законодавством, контроль за дотриманням якого покладено на контролюючі органи, крім випадків, передбачених зазначеним підпунктом [Кодексу](#).

Відповідно до п. 52.2 ст. 52 [Кодексу](#) індивідуальна податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію.