

Податкова консультація

Державна податкова служба України, керуючись ст. 52 Податкового кодексу України (далі – Кодекс), розглянула звернення щодо включення до доходу фізичної особи – підприємця – платника єдиного податку 3 групи сум відшкодованих комунальних послуг і в межах компетенції повідомляє.

Договірні відносини, які виникають між орендарем та орендодавцем, регулюються Господарським кодексом України (далі – ГКУ).

Відповідно до ст. 283 ГКУ за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

Істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); строк, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу (ст. 284 ГКУ).

Орендна плата – це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством (ст. 286 ГКУ).

Отже, основним предметом договору оренди є встановлення розміру орендної плати за користування майном.

Законом України від 24.06.2004 № 1875-ІУ «Про житлово-комунальні послуги» передбачено, що комунальні послуги це результат господарської діяльності, спрямованої на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи власників приміщення, будинку, споруди, житлового комплексу або у комплексу будинків і споруд.

Правові засади застосування спрощеної системи оподаткування, обліку та звітності, а також справляння єдиного податку визначено главою 1 розділу XIV 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 у яких протягом календарного року обсяг доходу не перевищує 5000000 гривень (п.п. 3 п. 291.4 ст. 291 Кодексу).

Відповідно до п.п. 1 п. 292.1 ст. 292 Кодексу доходом для 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, 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, у разі якщо відповідно до умов договору оренди, укладеного між фізичною особою – підприємцем – платником єдиного податку третьої групи та юридичною особою або фізичною особою – підприємцем, сплата комунальних платежів здійснюється у складі орендної плати, тобто сума орендної плати включає суму комунальних платежів, то з метою оподаткування дохід у вигляді сплачених комунальних платежів повністю включається до доходу платника єдиного податку як орендна плата з відповідним оподаткуванням.

Водночас, якщо умовами договору оренди сплата комунальних платежів здійснюється орендарем окремо від орендної плати у вигляді відшкодування витрат орендодавця на сплату комунальних послуг, то сума цих платежів оподатковується за загальними правилами, встановленими розділом IV Кодексу для платників податків – фізичних осіб.

Порядок оподаткування доходів фізичних осіб регулюється розділом IV Кодексу, згідно з п. 162.1 ст. 162 якого платником податку, зокрема, є фізична особа – резидент, яка отримує доходи з джерела їх походження в Україні.

Підпунктом 163.1.1 п. 163.1 ст. 163 Кодексу передбачено, що об'єктом оподаткування резидента є загальний місячний (річний) оподатковуваний дохід.

Статтею 165 Кодексу визначено кінцевий перелік доходів, які не включаються до загального (місячного) річного оподатковуваного доходу платника податків.

Водночас до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку включаються, зокрема:

дохід, отриманий таким платником як додаткове благо (крім випадків, передбачених ст. 165 Кодексу) у вигляді суми грошового або майнового відшкодування будь-яких витрат або втрат платника податку, крім тих, що обов'язково відшкодовуються згідно із законом за рахунок бюджету або звільняються від оподаткування згідно з розділом IV Кодексу (п.п. «г» п.п. 164.2.17 п. 164.2 ст. 164 Кодексу);

інший дохід, крім зазначених у ст. 165 Кодексу (п.п. 164.2.20 п. 164.2 ст. 164 Кодексу).

Також вказані доходи є об'єктом оподаткування військовим збором (п.п. 1.2 п. 16¹ підрозділу 10 розділу XX Кодексу).

Нарахування, утримання та сплата (перерахування) податку на доходи фізичних осіб та військового збору до бюджету здійснюються у порядку, встановленому ст. 168 Кодексу.

З метою уникнення неоднозначного тлумачення норм податкового законодавства у частині оподаткування доходів фізичних осіб кожний конкретний випадок виникнення податкових відносин слід розглядати з урахуванням документів (матеріалів), які стосуються порушених питань, договору оренди, тощо.

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