**Обґрунтування**

до проєкту рішення Південнівської міської ради «Про встановлення ставок зі сплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на території Южненської міської територіальної громади»

Відповідно до статей 10, 12, 266 Податкового кодексу України до місцевих податків належить податок на майно, до складу якого входить - податок на майно (в частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки).

Відповідно до ст.266.5 Податкового кодексу України ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються за рішенням міської ради у розмірі, що не перевищує 1,5 відсотків розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за один кв.метр бази оподаткування.

Ставки встановлювались відповідно до **Національного класифікатору України «Класифікатор будівель і споруд НК 018-2023»**, затвердженого Наказом Міністерства економіки України від 16 травня 2023 року №3573.

Відповідно до п 4.1 ст.4 Податкового кодексу України податкове законодавство грунтується на принципах рівності усіх платників перед законом, недопущення будь-яких проявів податкової дискримінації - забезпечення однакового підходу до всіх платників податків незалежно від соціальної, расової, національної, релігійної приналежності, форми власності юридичної особи, громадянства фізичної особи, місця походження капіталу.

На час воєнного стану  в Україні,  в Южненській громаді діють ставки податку на нерухоме майно згідно з  рішенням Южненської міської ради №421-VІІІ від 17.06.2021 року, а саме для юридичних та фізичних осіб з об’єктів житлової нерухомості 0,25%, нежитлової нерухомості 0,5%.

Ставки податку на нерухоме майно, згідно з рішенням Сичавської сільської ради, які діяли до створення громади, вищі, ніж у місті: для юридичних осіб з об’єктів житлової та нежитлової нерухомості 1,0%, для фізичних осіб з об’єктів житлової та нежитлової нерухомості 0,5%.

Ставки податку згідно з проєктом рішення (додаток 1):

- визначаються для юридичних і фізичних осіб за категорією будівель та споруд, відповідно до Національного класифікатора України «Класифікатор будівель і споруд НК 018-2023»;

- пропонуються у рівних розмірах для однакових типів обєктів для юридичних та фізичних осіб по коду 11 «Житлові будинки» - 0,5%, по коду 12 «Нежитлові будівлі» - 1,0%, по коду 2 «Інженерні споруди» - 1,0%;

- встановлюються для усіх місць розташування (зональності), зазначаються у графі «1 зона» та типів таких об’єктів нерухомості у відсотках розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 квадратний метр бази оподаткування (базою оподаткування є загальна площа об’єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток);

- встановлюються на необмежений термін та вводяться в дію з 01.01.2026 року.

За об'єкти **житлової нерухомості податок для фізичних осіб** **розраховується за площу, що перевищує:** для квартир - 60 кв. метрів, житлових будинків - 120 кв. метрів, різних типів житлової нерухомості, в тому числі їх часток, - 180 кв. метрів.

Базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток.

Фізичні особи **за об'єкти житлової нерухомості** **у 2026 році** сплачують податок за базовий період з застосуванням минулорічних ставок і пільг. **Податок нараховується за звітний 2025 рік**, тобто ставка податку розраховується виходячи **із мінімальної заробітної плати, встановленої на 01.01.2025**, яка складає 8000 гривень (таким чином,  **ставка за метр квадратний складатиме  20,0 грн (8000\*0,25%)**.

У наступні роки сплата податку **за об'єкти житлової нерухомості** здійснюється на зростання мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року (прогнозний розмір мінімальної заробітної плати **згідно з Бюджетною декларацією на 2025-2027 роки**: з 01 січня 2026 року – 8000 грн, з 01 січня 2027 року – 8 000 грн) за ставкою 0,5%.

Фізичні особи **за об'єкти житлової нерухомості** у 2027 році сплачують податок **за звітний 2026 рік,** тобто ставка податку розраховується виходячи **із мінімальної заробітної плати, встановленої на 01.01.2026**, яка прогнозується 8000 гривень (таким чином,  **ставка за метр квадратний складатиме  40,00 грн (8000\*0,5%)**.

Фізичні особи **за об'єкти нежитлової нерухомості** у 2026 році сплачують податок за 2026 рік. Тобто, за 1 кв.м фізична особа сплачуватиме за нежитлову нерухомість 80,0 грн (1,0% від мінімальної заробітної плати встановленої на 1 січня 2026 року (8000 грн.). У наступні роки сплата податку здійснюється на зростання мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року.

Юридичні особи за всіма видами класифікації будівель та споруд у 2026 році сплачуватимуть податок **за житлову та нежитлову нерухомість** за 2026 рік. Тобто, за 1 кв.м юридична особа сплачуватиме за житлову нерухомість 40,00 грн (0,5% від мінімальної заробітної плати встановленої на 1 січня 2026 року (8000 грн.), за нежитлову нерухомість 80,00 грн. (1,0% від мінімальної заробітної плати встановленої на 1 січня 2026 року (8000 грн.). У наступні роки сплата податку здійснюється на зростання мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року.

Пільги для фізичних та юридичних осіб встановлюються у Додатку 2 до проєкту рішення на:

* **об'єкти житлової нерухомості, але не більше одного об’єкту житлової нерухомості, в тому числі їх часток, що перебувають у власності фізичної особи платника податку**: для осіб з інвалідністю першої і другої групи, для фізичних осіб, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років, для ветеранів війни та осіб, на яких поширюється дія Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту", фізичних осіб, які визнані законом  особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, пенсіонерів за віком.
* **об’єкти нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичної особи платника податку та не використовують ці приміщення у комерційних цілях**: для господарських (присадибні) будівель – допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, гаражі, хліви, вбиральні, літні кухні, погреби, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції тощо;
* **об’єкти нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб та, на період дії воєнного стану в Україні, не використовують ці приміщення у комерційних цілях, на підставі укладених договорів про передачу у користування військовим формуванням, Збройним Силам України, утворених відповідно до законів України:** будівлі, які відповідно до договорів, використовуються для потреб військових формувань, Збройних Сил України, утворених відповідно до законів України, на безоплатній основі - **на період дії воєнного стану в Україні** **до його скасування/припинення.**

Начальник управління економіки Наталя ГНЄУШЕВА

Вик. Ольга Струбицька

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ставки податку на   нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки з 01.01.2025**  **за 1 кв. метр (відсотків розміру мінімальної заробітної плати)** | | | |  |
|  | **житлова, %** | | **нежитлова,%** | |
|  | для юридичних | для фізичних | для юридичних | для фізичних |
| Одеса | 1,0 | 0,1 | 1,0 | 1,0 |
| Чорноморська селищна громада | 1,5 | 0,5 | 1,5 | 1,5 |
| Чорноморська міська громада | 0,3, 0,5 | 0,3, 0,5 | 1,0, 1,5 | 1,0, 1,5 |
| Доброславська селищна громада | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Визирська громада | 1,0 | 1,0 | 0,5 | 0,5 |
| Фонтанська громада | 0,1 | 0,1 | 1,0, 1,5 | 1,0, 1,5 |
| Білгород-Дністровський | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| Ізмаїльська міська громада | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| Красносільська громада | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Южненська міська громада (ставки прийняті рішенням №1726-VІІІ від 06.06.2024, набирають чинності не раніше, ніж через 90 календарних днів після припинення чи скасування воєнного стану) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Южненська міська громада (діючі ставки на період воєнного стану, прийняті рішенням №421-VІІІ від 17.06.2021) | 0,25 | 0,25 | 0,5 | 0,5 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки за 1 кв. м на території Южненської міської територіальної громади** | | | | | | | |  |
|  | **Ставка діюча у 2025 році, %** | **Ставка запропонована з 2026 року, %** | **Мінімальна заробітна плата на 1 січня звітного року (згідно з Бюджетною декларацією на 2025-2027 роки)** | | | **ставка за 1 кв.м у 2025 р, грн** | **ставка за 1 кв.м у 2026 р, грн** | **ставка за 1 кв.м у 2027 р, грн** |
|  |  |  | 2025 р. | 2026 р. | 2027 р. |  |  |  |
| 18010100 Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений **юридичними особами** **за об’єкти житлової нерухомості** | 0,25% | 0,5% | 8000 | 8000 | 8000 | 20,00 | 40,00 | 40,00 |
| 18010200 Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки сплачений **фізичними особами**, **за об’єкти житлової нерухомості** | 0,25% | 0,5% | 7100 | 8000 | 8000 | 17,75 | 20,00 | 40,00 |
| 18010300 Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений **фізичними особами**, які є власниками **об'єктів нежитлової нерухомості** | 0,5% | 1,0% | 8000 | 8000 | 8000 | 40,00 | 80,00 | 80,00 |
| 18010400 Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, сплачений юридичними особами, які є власниками **об’єктів нежитлової нерухомості** | 0,5% | 1,0% | 8000 | 8000 | 8000 | 40,00 | 80,00 | 80,00 |