



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС
у Тернопільській області

**Чи включається до доходу ФОП – платника
ЄП другої та третьої групи (крім е-
резидента) відшкодована орендарем сума
комунальних платежів?**





Державна податкова служба України

**Головне управління ДПС
у Тернопільській області**

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 (абзац перший частини першої ст. 820 ЦКУ).

Пунктом 5 частини першої ст. 1 Закону України від 09 листопада 2017 року № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги» (далі – Закон № 2189) 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 (п. 6 частини першої ст. 1 Закону № 2189). Виконавець комунальної послуги – це суб'єкт господарювання, що надає комунальну послугу споживачу відповідно до умов договору (п. 2 частини першої ст. 1 Закону № 2189).

Правові засади застосування спрощеної системи оподаткування, обліку та звітності, а також справляння єдиного податку встановлені главою 1 розд. XIV Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI (далі – ПКУ).

Згідно з п.п. 2 п. 291.4 ст. 291 ПКУ до платників єдиного податку, які відносяться до другої групи, належать, зокрема, фізичні особи – підприємці, які здійснюють господарську діяльність з надання послуг, у тому числі побутових, платникам єдиного податку та/або населенню, виробництво та/або продаж товарів, діяльність у сфері ресторанного господарства, за умови, що протягом календарного року відповідають сукупності таких критеріїв:

не використовують працю найманих осіб або кількість осіб, які перебувають з ними у трудових відносинах, одночасно не перевищує 10 осіб;

обсяг доходу не перевищує 834 розміри мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 01 січня податкового (звітного) року.

Відповідно до п.п. 3 п. 291.4 ст. 291 ПКУ до платників єдиного податку, які відносяться до третьої групи, належать, зокрема, фізичні особи – підприємці, які не використовують працю найманих осіб або кількість осіб, які перебувають з ними у трудових відносинах, не обмежена, у яких протягом календарного року обсяг доходу не перевищує 1167 розмірів мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 01 січня податкового (звітного) року.



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС
у Тернопільській області

Умови, відповідно до яких фізичні особи – підприємці не можуть бути платниками єдиного податку першої-третьої груп, визначені у п. 291.5 ст. 291 ПКУ.

Згідно з п.п. 291.5.3 п. 291.5 ст. 291 ПКУ 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 кв. метрів.

Порядок визначення доходів та їх склад для платників єдиного податку першої-третьої груп передбачено ст. 292 ПКУ.

Відповідно до п. 292.1 ст. 292 ПКУ 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 ПКУ. 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, оскільки отримання фізичною особою – підприємцем – платником єдиного податку доходу у вигляді відшкодування суми комунально-житлових послуг не передбачає надання зазначених послуг таким підприємцем на користь юридичної особи або фізичної особи – підприємця (орендарів), то такий дохід не включається до доходу фізичної особи – підприємця, але оподатковується за загальними правилами, встановленими ПКУ для платників податку – фізичних осіб.

Порядок оподаткування доходів фізичних осіб регулюється розд. IV ПКУ, 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 ПКУ передбачено, що об'єктом оподаткування резидента є загальний місячний (річний) оподатковуваний дохід.

Статтею 165 ПКУ визначено виключний перелік доходів, які не включаються до загального (місячного) річного оподаткованого доходу платника податків.

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

дохід, отриманий таким платником як додаткове благо (крім випадків, передбачених ст. 165 ПКУ) 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 розд. IV ПКУ;



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС
у Тернопільській області

інший дохід, крім зазначених у ст. 165 ПКУ.

Згідно з п. 167.1 ст. 167 ПКУ ставка податку становить 18 відс. бази оподаткування щодо доходів, нарахованих (виплачених, наданих) платнику (крім випадків, визначених у п.п. 167.2-167.5 ст. 167 ПКУ).

Також зазначені доходи є об'єктом оподаткування військовим збором для платників, зазначених у п.п. 1 п.п. 1.1 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. ХХ «Перехідні положення» ПКУ.

Ставка військового збору для платників, зазначених у п.п. 1 п.п. 1.1 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. ХХ «Перехідні положення» ПКУ, становить 5 відс. об'єкта оподаткування, визначеного п.п. 1 п.п. 1.2 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. ХХ «Перехідні положення» ПКУ, крім доходів, які оподатковуються за ставкою, визначеною п.п. 4 п.п. 1.3 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. ХХ «Перехідні положення» ПКУ.

Підпунктом 4 п.п. 1.3 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. ХХ «Перехідні положення» ПКУ визначено, що для військовослужбовців та працівників Збройних Сил України, Служби безпеки України, Служби зовнішньої розвідки України, Головного управління розвідки Міністерства оборони України, Національної гвардії України, Державної прикордонної служби України, Управління державної охорони України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, Державної спеціальної служби транспорту України, інших утворених відповідно до законів України військових формувань – 1,5 відс. з доходу, одержаного у вигляді грошового забезпечення, грошових винагород та інших виплат, які здійснюються відповідно до законодавства України (за винятком доходів, які звільняються від оподаткування військовим збором відповідно до п.п. 1.7 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. ХХ «Перехідні положення» ПКУ).

Порядок нарахування, утримання та сплати (перерахування) податку на доходи фізичних осіб та військового збору до бюджету визначено ст. 168 ПКУ та п.п. 1.4 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. ХХ «Перехідні положення» ПКУ.

Так, згідно із п.п. 168.1.1 п. 168.1 ст. 168 ПКУ податковий агент, визначення якого наведене у п.п. 14.1.180 п. 14.1. ст. 14 ПКУ, який нараховує (виплачує, надає) оподатковуваний дохід на користь платника податку, зобов'язаний утримувати податок і військовий збір із суми такого доходу за його рахунок, використовуючи ставку податку, визначену ст. 167 ПКУ, і ставку військового збору, встановлену п.п. 1 п.п. 1.3 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. ХХ «Перехідні положення» ПКУ.

Відповідно до п.п. 168.2.1 п. 168.2 ст. 168 ПКУ платник податку, що отримує доходи від особи, яка не є податковим агентом, та іноземні доходи, зобов'язаний включити суму таких доходів до загального річного оподаткованого доходу та подати податкову декларацію за наслідками звітного податкового року, а також сплатити податок (військовий збір) з таких доходів.



Державна податкова служба України
Головне управління ДПС
у Тернопільській області

При цьому особою, яка не є податковим агентом, вважається нерезидент або фізична особа, яка не має статусу суб'єкта підприємницької діяльності або не є особою, яка перебуває на обліку у контролюючих органах як особа, що провадить незалежну професійну діяльність (п.п. 168.2.2 п. 168.2 ст. 168 ПКУ).

Враховуючи зазначене, якщо орендарем (юридичною особою або фізичною особою – підприємцем) виплачується на користь фізичної особи дохід у вигляді суми відшкодованих витрат, понесених на сплату комунальних послуг або орендар компенсує сплачені комунальні послуги власнику майна, то такий дохід включається до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу фізичної особи з відповідним оподаткуванням.

Разом з тим, якщо зазначений дохід виплачується орендарем – фізичною особою на користь фізичної особи – власника майна (орендодавця), то орендодавець зобов'язаний включити суму такого доходу до загального річного оподатковуваного доходу та подати податкову декларацію за наслідками звітного податкового року, а також сплатити податок (військовий збір) з таких доходів.

Порядок подання річної декларації про майновий стан і доходи (податкової декларації) визначено ст. 179 ПКУ.

Гарячі лінії ГУ ДПС у Тернопільській області: <https://tr.tax.gov.ua/anonsi-ark/30680.html>

Мобільний застосунок «Моя податкова»

Android <https://play.google.com/store/apps/details?id=my.tax.gov.ua>

iOS <https://t1p.de/lgu5a>

Для оперативної комунікації з інститутами громадянського суспільства в органах ДПС діє комунікаційна податкова платформа:
tr.ikc@tax.gov.ua

Підготовлено до друку
ГУ ДПС у Тернопільській області
лютий – 2025, наклад 50 прим.