

## Податок на нерухомість у 2025 році: що потрібно знати

*У продовження циклу статей "Податок на нерухомість у 2025 році: що потрібно знати" з урахуванням відповідей фахових лекторів ДПС України на запитання платників податків, які виникли під час проведення спільного онлайн-вебінару 05.03.2025 р. ВГО АППУ з ДПС України.*

**?** Чи виникає обов'язок у платника податків із подання податкової звітності з податку на нерухоме майно, що відмінне від земельної ділянки, за об'єкти, які розташовані на тимчасово окупованих територіях, територіях активних бойових дій та територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси?

Не виникає обов'язку, якщо об'єкти житлової та/або нежитлової нерухомості на дату подання податкової декларації з податку на нерухоме майно, що відмінне від земельної ділянки,

розташовані на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих російською федерацією територіях України відповідно до даних Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, що затверджений наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22.12.2022 р. № 309 (див. [zir.tax.gov.ua/main/bz/view/?src=ques&id=41289](http://zir.tax.gov.ua/main/bz/view/?src=ques&id=41289)).

**Людмила ГЕРАСИМЕНКО,  
Віце-президент, Генеральний директор ВГО  
"Асоціація платників податків України"**

## Придбаємо земділянку з нерухомістю під знос: облікові нюанси

Перше, на що слід звернути увагу, — **і земельна ділянка, і об'єкт нерухомості розташований на ній, може бути самостійною нерухомою річчю** в розумінні ст. 181 Цивільного кодексу України<sup>1</sup> (далі — ЦКУ). Себто придбавати можна як саму земельну ділянку з об'єктом, що розташований на ній, переміщення якого неможливе без його знецінення, так і об'єкт нерухомості, земельна ділянка під яким, відповідно до ст. 120 Земельного кодексу України<sup>2</sup>, переходить у власність набувача нерухомості (без зміни її цільового призначення).

Незалежно від статусу продавця (юр- чи фізособа) суб'єкт господарювання придбану нерухомість і земельну ділянку під нею має поставити на баланс у складі основних засобів (далі — ОЗ). Саме з цього місця й починаються облікові нюанси оприбуткування ОЗ, поготів за умови, що нерухомість підлягає зносу.

Відповідно до ст. 657 ЦКУ договори купівлі-продажу земельної ділянки або ін-

шого нерухомого майна укладаються у письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню. Якщо придбається загальний об'єкт (земділянка разом із нерухомістю) за одним договором купівлі-продажу, то відповідно до п. 9 НП(С)БО 7 "Основні засоби"<sup>3</sup> право власності на такий об'єкт нерухомості виникає невіддільно одне від одного і вартість земельної ділянки під нерухомістю входить до ціни такої нерухомості. Себто обліковуватиметься такий ОЗ на субрахунок **103** "Будинки та споруди", а в разі ліквідації (зносу) нерухомого ОЗ земельна ділянка під ним буде знецінена. Щоб уникнути такого облікового колапсу, є два варіанти первинного оформлення господарської операції з придбання нерухомості.

**1.** Відповідно до п. 4 НП(С)БО 7, якщо один об'єкт ОЗ складається з частин, які мають різний строк корисного використання, то кожна з цих частин може визнаватися в бухобліку як окремий об'єкт ОЗ. Себто в бухобліку треба виокремити вартість земельної ділянки і вартість нерухомості. Самостійно бухгалтер

<sup>1</sup> [document.vobu.ua/doc/3182](http://document.vobu.ua/doc/3182).

<sup>2</sup> [document.vobu.ua/doc/3186](http://document.vobu.ua/doc/3186).

<sup>3</sup> [document.vobu.ua/doc/3396](http://document.vobu.ua/doc/3396).