**ДЕРЖАВНА ФІСКАЛЬНА СЛУЖБА УКРАЇНИ**

**ЗАГАЛЬНОДОСТУПНИЙ ІНФОРМАЦІЙНО-ДОВІДКОВИЙ РЕСУРС "ЗІР"**

**ЗАПИТАННЯ-ВІДПОВІДІ**

## Питання:

Чи підлягає взяттю на облік в контролюючих органах нерезидент у разі придбання нерухомості та/або землі на території України?

## Відповідь:

Можливість набуття іноземними суб'єктами господарювання права власності на земельні ділянки в Україні передбачена ст. 374 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року N 435-IV, із змінами і доповненнями (далі - ЦКУ), та ст. 35, 82, 129 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року N 2768-III, із змінами і доповненнями.

Нерухомість (споруда, приміщення тощо) придбавається іноземною компанією (організацією) з метою її наступного використання, наприклад, розміщення представництва чи іншого підрозділу іноземної компанії (організації), постійного або тимчасового проживання представників такого нерезидента на території України, здавання такої нерухомості в оренду, наступного продажу тощо.

Отже, купівля нерухомості, її обслуговування та утримання в належному стані передбачає перебування на території України представництва чи представника нерезидента, наділеного правами діяти від імені та в інтересах щодо такої нерухомості, як-то укладення на користь нерезидента договорів купівлі-продажу та/або отримання у власність чи оренду землі, сплати коштів за поточне утримання нерухомості у належному стані (комунальні платежі, охорона, ремонт тощо), а також внесення до бюджету плати за землю або орендної плати щодо земельних ділянок, на яких розташовані такі об'єкти нерухомого майна.

Вирішенням всіх питань, пов'язаних із використанням нерухомості, може займатись установа або особа, яка представляє інтереси іноземного суб'єкта господарської діяльності в Україні і має на це належним чином оформлені відповідні повноваження, тобто представництво іноземного суб'єкта господарської діяльності в розумінні ст. 1 Закону України від 16 квітня 1991 року N 959-XII "Про зовнішньоекономічну діяльність", із змінами і доповненнями. У випадку здавання нерухомості в оренду або проведення повністю або частково іншої господарської діяльності іноземним суб'єктом на території України матиме місце постійне представництво нерезидента відповідно до визначення, даного у пп. 14.1.193 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року N 2755-VI, із змінами і доповненнями (далі - ПКУ).

Якщо щодо нерухомого майна буде укладено договір управління майном, то обов'язки управління нерухомим майном покладаються на управителя майна згідно із нормами глави 70 ЦКУ.

Крім того, іноземна компанія - власник нерухомості на території України може утворити (заснувати) підприємство з іноземними інвестиціями та внести нерухомість як інвестицію та/або вклад до статутного капіталу українського підприємства. Водночас законодавство України стосовно окремих видів господарської діяльності містить вимогу щодо обов'язкової реєстрації на території України відповідної юридичної особи.

В залежності від обраного варіанта на обліку в контролюючому органі як платник податків перебуватиме відповідно представництво іноземної компанії, постійне представництво нерезидента, управитель майна або юридична особа з іноземними інвестиціями. Процедури взяття на облік таких платників податків визначені Порядком обліку платників податків і зборів, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 09.12.2011 N 1588, в редакції наказу Міністерства фінансів України від 14.11.2014 N 1127 "Про внесення змін до Порядку обліку платників податків і зборів" (далі - Порядок), відповідно до норм ПКУ.

Зокрема, згідно з п. 64.5 ст. 64 ПКУ підставою для взяття на облік (внесення змін, перереєстрації) відокремленого підрозділу іноземної компанії, організації, у тому числі постійного представництва нерезидента, є належна акредитація (реєстрація, легалізація) такого підрозділу на території України згідно із законом.

Для взяття на облік постійні представництва нерезидентів та представництва іноземних юридичних осіб зобов'язані звернутися протягом 10 календарних днів з дня їх державної реєстрації (акредитації, легалізації) в установленому порядку до органу доходів і зборів за своїм місцезнаходженням.

Враховуючи викладене, у разі придбання нерезидентом нерухомості та/або землі на території України, в залежності від обраного варіанту платник податків підлягає взяттю на облік в контролюючому органі, як:

постійне представництво нерезидента;

відокремлений підрозділ нерезидента (представництво нерезидента);

управитель майна;

юридична особа з іноземними інвестиціями.

***Інформаційно-довідковий департамент Державної фіскальної служби України***

*Відповіді на питання щодо оподаткування,*   
*митної справи та єдиного соціального внеску на*   
*загальнообов'язкове державне соціальне страхування*   
*можна отримати за телефоном 0-800-501-007*   
*(безкоштовно зі стаціонарних телефонів)*

**Всеукраїнська мережа ЛІГА:ЗАКОН**   
[**www.ligazakon.ua**](http://www.ligazakon.ua/?syst20/)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Матеріали ресурсу "ЗІР" представлені у системах ЛІГА:ЗАКОН*   
*за погодженням з Державною фіскальною службою України (zir.minrd.gov.ua)*

*Матеріали, розміщені в системах інформаційно-правового забезпечення ЛІГА:ЗАКОН,*   
*не можуть бути використані в будь-яких інших електронних базах або друкованих виданнях.*

|  |  |
| --- | --- |
| © ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2014 © ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2014 |  |