

ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ

№ 5/2022



Особливості оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому

Роз'яснення, викладені у цьому листі, присвячені окремим особливостям оподаткування податком на прибуток підприємств, ПДВ та ПДФО операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, що встановлюються Законом України від 20 вересня 2022 року № 2600-ІХ «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон). Норми Закону набрали чинності 10 жовтня 2022 року (текст опублікований у Голосі України 08.10.2022 за № 207).

Цей лист має інформаційний характер та не є індивідуальною податковою консультацією, оскільки не базується на особливостях фактичних обставин операцій конкретного платника податку. Інформаційний лист ґрунтується на положеннях чинного законодавства України та практики його застосування, які можуть змінитися в майбутньому.

Кожен платник податку у порядку, визначеному статтями 52 та 53 Податкового кодексу України (далі – Кодекс), може звернутися до контролюючого органу з наведенням фактичних обставин операцій та наданням відповідних матеріалів для отримання індивідуальної податкової консультації.

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Основною метою Закону є забезпечення полегшення доступу населення до нового житла, зменшення податкового навантаження, створення прозорих умов для інвестування, пов'язаного з нерухомістю, шляхом зміни порядку оподаткування операцій, пов'язаних зі створенням і постачанням житлової нерухомості.

Законом, зокрема передбачено:

- ▶ звільнення від сплати ПДФО операцій із продажу житла та інших об'єктів будівництва, у тому числі незавершених, якщо майнове право на них зареєстровано на користь покупця та за них сплачено хоча б частково. ПДФО сплачуватиметься з різниці між сумами купівлі та продажу;
- ▶ запровадження касового методу (податок нараховується лише за наявності джерела для його сплати) для визначення податкових зобов'язань з ПДВ за операціями з першого постачання житла (об'єктів житлової нерухомості), неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості, в т.ч. замовниками та девелоперами будівництва;

*Довідково: **девелопер будівництва** - юридична особа, яка на підставі договору, укладеного з замовником будівництва, забезпечує організацію та/або фінансування (інвестування) будівництва об'єкта відповідно до законодавства (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб), а також за якою у випадках, передбачених договором із замовником будівництва, здійснюється первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості та яка отримує право першого відчуження, передачі у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань та вчинення інших правочинів щодо таких об'єктів**

- ▶ включення до переліку операцій з «першого постачання житла» також операції з купівлі-продажу неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості.

**пункт 5 статті 1 Закону України від 15 серпня 2022 року № 2518-ІХ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»*

1

ЩО ТАКЕ НЕПОДІЛЬНИЙ ЖИТЛОВИЙ ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА?

Статтю 1 Закону України від 15 серпня 2022 року № 2518-ІХ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон № 2518) визначено, що **неподільним об'єктом незавершеного будівництва** є об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови, що у складі такого об'єкта відсутні майбутні об'єкти нерухомості.

Так, неподільні об'єкти незавершеного будівництва поділяються на:

- ▶ неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва (об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до житлових будівель);
- ▶ неподільні нежитлові об'єкти незавершеного будівництва (об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до нежитлових будівель та інженерних споруд).

Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000//
<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text>

2 ЩО РОЗУМІЄТЬСЯ ПІД ОБ'ЄКТОМ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЯКИЙ БУДЕ СПОРУДЖЕНИЙ В МАЙБУТНЬОМУ?

Майбутній об'єкт нерухомості – передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо).

Майбутні об'єкти нерухомості поділяються на:

- ▶ майбутні об'єкти житлової нерухомості (квартира, інше житлове приміщення тощо);
- ▶ майбутні об'єкти нежитлової нерухомості (гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо).

пункт 6 статті 1 Закону України від 15 серпня 2022 року № 2518-IX «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»

3 З ЯКОЇ ДАТИ ПОЧИНАЮТЬ ДІЯТИ НОРМИ, ВИЗНАЧЕНІ ЗАКОНОМ?

Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, але не раніше дня набрання чинності Законом № 2518.

Закон № 2518 набрав чинності 10 жовтня 2022 року, а відтак норми, визначені Законом, починають діяти, починаючи з 10 жовтня 2022 року.

II. ПОДАТОК НА ДОДАНУ ВАРТІСТЬ

1 В ЯКОМУ ЗНАЧЕННІ ВЖИВАЮТЬСЯ ТЕРМІНИ «НЕПОДІЛЬНИЙ ЖИТЛОВИЙ ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА», «МАЙБУТНІЙ ОБ'ЄКТА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ», «СПЕЦІАЛЬНЕ МАЙНОВЕ ПРАВО», «ДЕВЕЛОПЕР БУДІВНИЦТВА», ЩО ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ В ПУНКТІ 187.9 СТАТТІ 187, ПІДПУНКТІ 197.1.14 ПУНКТУ 197.1 СТАТТІ 197 КОДЕКСУ?

Терміни «неподільний житловий об'єкт незавершеного будівництва», «майбутній об'єкта житлової нерухомості», «спеціальне майнове право», «девелопер будівництва», що використовуються в пункті 187.9 статті 187, підпункті 197.1.14 пункту 197.1 статті 197 Кодексу вживаються у значенні, визначеному статтею 1 Закону № 2518.

2 НА ЯКУ ДАТУ ВИЗНАЧАЮТЬСЯ ПОДАТКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ПДВ ЗА ОПЕРАЦІЯМИ З ПЕРШОГО ПОСТАЧАННЯ ЖИТЛА (ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ), НЕПОДІЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА/МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ, ПОЧИНАЮЧИ З 10 ЖОВТНЯ 2022 РОКУ?

Починаючи з 10 жовтня 2022 року податкові зобов'язання з ПДВ за операціями з першого постачання житла (об'єктів житлової нерухомості), неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості визначаються виключно за касовим методом податкового обліку, а саме:

на дату перерахування покупцем на рахунок / касу постачальника грошових коштів як оплати вартості житла (об'єктів житлової нерухомості), неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості;

або

на дату отримання постачальником від покупця інших видів компенсацій вартості поставленого житла (об'єктів житлової нерухомості), неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості (або вартості таких об'єктів житлової нерухомості, що підлягають постачанню у майбутньому).

3 ЧИ ПОТРІБНО ПЛАТНИКУ ПОДАТКІВ КОРИГУВАТИ ПОДАТКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ПДВ, НАРАХОВАНІ НА ДАТУ ПЕРШОЇ ПОДІЇ (ФАКТИЧНА ПЕРЕДАЧА ЖИТЛА (ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ), НЕПОДІЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА/МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ), ЩО ПРИПАДАЄ НА ПЕРІОД ДО 10 ЖОВТНЯ 2022 РОКУ, У ВИПАДКУ, ЯКЩО ОПЛАТА ЗА ТАКИЙ ОБ'ЄКТ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ, ПОЧИНАЮЧИ З 10 ЖОВТНЯ 2022 РОКУ?

Ні, не потрібно. Так, у зазначеній ситуації нараховані податкові зобов'язання з ПДВ на дату першої події коригувати, а також нараховувати повторно на дату оплати не потрібно.

4

ЧИ ПІДЛЯГАЄ БЮДЖЕТНОМУ ВІДШКОДУВАННЮ СУМА ВІД'ЄМНОГО ЗНАЧЕННЯ ПОДАТКУ, ДО РОЗРАХУНКУ ЯКОЇ ВКЛЮЧЕНО СУМИ ПДВ, СПЛАЧЕНІ ОТРИМУВАЧЕМ ТОВАРІВ/ПОСЛУГ У ПОПЕРЕДНІХ ПОДАТКОВИХ ПЕРІОДАХ, ТА, ВІДПОВІДНО, Й У ЗВІТНОМУ ПОДАТКОВОМУ ПЕРІОДІ ПОСТАЧАЛЬНИКАМ ТОВАРІВ/ПОСЛУГ, ЯКІ ВИКОРИСТАНІ АБО БУДУТЬ ВИКОРИСТАНІ В ОПЕРАЦІЯХ З ПЕРШОГО ПОСТАЧАННЯ ЖИТЛА (ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ), НЕПОДІЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА/МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ?

Ні, не підлягає.

Сума такого від'ємного значення податку зараховується до складу податкового кредиту наступного звітного (податкового) періоду до її повного погашення податковими зобов'язаннями.

пункт 85 підрозділу 2 Розділу XX Кодексу

5

ЯКИЙ КОД ТОВАРУ НЕОБХІДНО ЗАЗНАЧАТИ У ГРАФІ 3.1 «ТОВАР ЗГІДНО З УКТ ЗЕД» ПОДАТКОВОЇ НАКЛАДНОЇ, ЩО СКЛАДАЄТЬСЯ ЗА ОПЕРАЦІЄЮ З ПЕРШОГО ПОСТАЧАННЯ (ПЕРЕДАЧІ) СПЕЦІАЛЬНОГО МАЙНОВОГО ПРАВА НА ВІДПОВІДНИЙ ОБ'ЄКТ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ПОКУПЦЮ ЗА ДОГОВОРОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕПОДІЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА/МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ВІД ЗАМОВНИКА БУДІВНИЦТВА/ДЕВЕЛОПЕРА БУДІВНИЦТВА, ЗА ЯКИМ ЗАРЕЄСТРОВАНО СПЕЦІАЛЬНЕ МАЙНОВЕ ПРАВО НА ВІДПОВІДНИЙ ОБ'ЄКТ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ?

При складанні податкових накладних за такими операціями необхідно використовувати довідник умовних кодів товарів, які відсутні в УКТ ЗЕД, розміщений на офіційному вебпорталі ДПС за покликанням: <https://tax.gov.ua/dovidniki--reestri--perelik/dovidniki-/288992.html>.

Так наприклад, за операціями з першої передачі покупцю спеціального майнового права на квартиру у графі 3.1 «товару згідно з УКТ ЗЕД» податкової накладної необхідно зазначати умовний код товару – 00103.

6

ЧИ ЗМІНИВСЯ ПОРЯДОК ОПОДАТКУВАННЯ ОПЕРАЦІЙ З ДРУГОГО ТА НАСТУПНОГО ПОСТАЧАННЯ ЖИТЛА (ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ), А ТАКОЖ ОПЕРАЦІЇ З ПОСТАЧАННЯ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА ТА ЖИТЛА, ЩО БУДУЄТЬСЯ ІЗ ЗАЛУЧЕННЯМ ДЕРЖАВНИХ КОШТІВ, ПОЧИНАЮЧИ З 10 ЖОВТНЯ 2022 РОКУ?

Ні, не змінився. Операції з другого та наступного постачання житла (об'єктів житлової нерухомості), неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості, а також доступного житла та житла, що будується з залученням державних коштів, звільняються від оподаткування ПДВ.

7

НА ЯКУ ДАТУ ВИЗНАЧАЮТЬСЯ ПОДАТКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З ПДВ ЗА ОПЕРАЦІЯМИ З ПОСТАЧАННЯ ПОСЛУГ ІЗ СПОРУДЖЕННЯ ЖИТЛА (ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ), ПОЧИНАЮЧИ З 10 ЖОВТНЯ 2022 РОКУ, ЩО ЗДІЙСНЮЮТЬСЯ НА ВИКОНАННЯ ДОВГОСТРОКОВИХ ДОГОВОРІВ?

За операціями з постачання послуг із спорудження житла (об'єктів житлової нерухомості), які здійснюються на виконання довгострокових договорів на будівництво житла (об'єктів житлової нерухомості), укладених та щодо яких дозвіл на виконання будівельних робіт отримано, починаючи з 10 жовтня 2022 року, дата виникнення податкових зобов'язань визначається за касовим методом, тобто на дату отримання коштів чи інших видів компенсації.

пункт 187.9 статті 187 Кодексу



III. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

Відповідно до нового пункту 141.12 статті 141 Кодексу платники податку на прибуток підприємств, що здійснюють операції з першого продажу неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості, та поряд з нормами, встановленими цим Кодексом, мають право визначати податкове зобов'язання з податку на прибуток підприємств з урахуванням таких особливостей:

- ▶ фінансовий результат до оподаткування зменшується на суму доходу (виручки), що була врахована замовником будівництва, девелопером будівництва, у фінансовому результаті до оподаткування в поточному податковому (звітному) періоді за операцією з першого продажу (передачі покупцю) неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості;
- ▶ фінансовий результат до оподаткування збільшується на суму нарахованих у бухгалтерському обліку витрат, що формують собівартість неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості, яка була врахована замовником будівництва, девелопером будівництва, у фінансовому результаті до оподаткування за операцією з першого продажу (передачі покупцю) неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості;
- ▶ фінансовий результат до оподаткування збільшується на суму доходу (виручки) від операцій з першого продажу (передачі покупцю) неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості, яка у попередніх податкових (звітних) періодах зменшила фінансовий результат до оподаткування замовника будівництва, девелопера будівництва, в тому податковому (звітному) періоді, в якому відбувається прийняття в експлуатацію закінченого будівництва відповідного об'єкта житлової нерухомості;
- ▶ фінансовий результат до оподаткування зменшується на суму нарахованих у бухгалтерському обліку витрат, що формують собівартість неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості, яка у попередніх податкових (звітних) періодах збільшила фінансовий результат до оподаткування замовника будівництва, девелопера будівництва, у тому податковому (звітному) періоді, в якому відбувається прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом відповідного об'єкта житлової нерухомості.

1

НА ЯКИХ ПЛАТНИКІВ ПОДАТКІВ ПОШИРЮЮТЬСЯ ОСОБЛИВОСТІ ОПОДАТКУВАННЯ, ВИЗНАЧЕНІ ПУНКТОМ 141.12 СТАТТІ 141 КОДЕКСУ?

Особливості оподаткування, визначені пунктом 141.12 статті 141 Кодексу, можуть застосовувати замовники будівництва та девелопери будівництва, що здійснюють операції з першого продажу (передачі покупцю) неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості.

2 ЧИ МОЖУТЬ ПЛАТНИКИ ПОДАТКУ НА ПРИБУТОК ПІДПРИЄМСТВ, ЩО ЗДІЙСНЮЮТЬ ОПЕРАЦІЇ З ПЕРШОГО ПРОДАЖУ (ПЕРЕДАЧІ ПОКУПЦЮ) НЕПОДІЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА/ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ НЕ ЗАСТОСОВУВАТИ РІЗНИЦІ, ВИЗНАЧЕНІ ПУНКТОМ 141.12 СТАТТІ 141 КОДЕКСУ?

Так, можуть. У цьому випадку операції з першого продажу (передачі покупцю) неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості враховуватимуться при визначенні об'єкта оподаткування податком на прибуток підприємств згідно з правилами бухгалтерського обліку.

3 ЯК ВІДОБРАЖАТИ РІЗНИЦІ ДЛЯ ОПЕРАЦІЙ З ПЕРШОГО ПРОДАЖУ НЕПОДІЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА/ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЗАМОВНИКОМ БУДІВНИЦТВА, ДЕВЕЛОПЕРОМ БУДІВНИЦТВА В ДЕКЛАРАЦІЇ З ПОДАТКУ НА ПРИБУТОК ПІДПРИЄМСТВ?

Платник податків до внесення змін до Декларації з податку на прибуток підприємств може відобразити нові різниці, визначені пунктом 141.12 статті 141 Кодексу, у будь-яких рядках додатка РІ до Декларації з податку на прибуток підприємств, якими передбачено зменшення (збільшення) фінансового результату до оподаткування та які не застосовуються платником податків для відображення інших різниць за результатами звітного (податкового) періоду. Також слід буде проставити позначку (x) у спеціальному полі декларації (графа «Наявність доповнення») та зазначити коди використаних рядків додатка РІ до Декларації та посилання на відповідні норми Кодексу у графі «Зміст доповнення» (без подання інших доповнень до декларації з цієї підстави).

4 ЯК ЗМІНИЛИСЯ ПІДХОДИ ДО ОПОДАТКУВАННЯ ПОДАТКОМ НА ПРИБУТОК ІНСТИТУТІВ СПІЛЬНОГО ОПОДАТКУВАННЯ (ДАЛІ-ІСІ)?

Змінами, передбаченими Законом у пункті 141.6 статті 141 Кодексу, надано визначення активів інституту спільного інвестування – це сформована (оплачена) за рахунок коштів спільного інвестування сукупність майна, корпоративних прав, нерухомості (в тому числі у вигляді неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості та/або подільного об'єкта незавершеного будівництва), майнових прав і вимог та інших активів.

Тобто на відміну від попередньої редакції пункту 141.6 статті 141 Кодексу в ньому для цілей застосування податкової пільги з податку на прибуток підприємств для ІСІ надано окреме визначення активів ІСІ, яке є аналогічним визначенню цього терміну, наведеному у Законі України «Про інститути спільного інвестування» та зміненому згідно з приписами Закону № 2518 шляхом додавання до визначення таких активів об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них.

Тому доходи, отримані інститутом спільного інвестування від здійснення операцій з об'єктами незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, звільнятимуться від оподаткування податком на прибуток підприємств у разі, якщо такі об'єкти сформовані за рахунок коштів спільного інвестування.

5

ЧИ Є ОБ'ЄКТОМ ОПОДАТКУВАННЯ ПОДАТКОМ НА ПРИБУТОК ОПЕРАЦІЯ З ПРОДАЖУ НЕРЕЗИДЕНТОМ ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА, МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ, ЩО РОЗТАШОВАНИЙ АБО ПІСЛЯ ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ БУДЕ РОЗТАШОВАНИЙ НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ?

Так, такий дохід нерезидента підлягає оподаткуванню відповідно до положень підпункту 141.4.2 пункту 141.1 статті 141 Кодексу за ставкою 15 відсотків, якщо інше не передбачено положеннями міжнародних договорів України з країнами резиденції осіб, на користь яких здійснюються виплати, що набрали чинності.

Зауважимо, що Законом внесено зміни до підпункту 141.4.1 пункту 141.4 статті 141 Кодексу та уточнено, що до доходів нерезидентів, отриманих із джерелом їх походження з України, відносяться доходи від продажу чи іншого відчуження також неподільного/подільного об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, що розташований або після прийняття в експлуатацію буде розташований на території України, та належать нерезиденту.

IV. ПОДАТОК НА ДОХОДИ ФІЗИЧНИХ ОСІБ (ПДФО)

Нагадаємо, що порядок оподаткування доходів фізичних осіб регламентується розділом IV Кодексу, відповідно до підпункту 162.1.1 пункту 162.1 статті 162 якого платником податку є фізична особа – резидент, яка отримує доходи з джерела їх походження в Україні, а об'єктом оподаткування резидента є загальний місячний (річний) оподатковуваний дохід (підпункт 163.1.1 пункт 163.1 статті 163 Кодексу).

Перелік доходів, які включаються до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податків визначено пунктом 164.2 статтею 164 Кодексу.

Так, до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податків включається, зокрема, частина доходів від операцій з майном, розмір якої визначається згідно з положеннями статті 172 Кодексу.

Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця, визначено статтею 172 Кодексу.

1 ЗА ЯКОЮ СТАВКОЮ ПДФО ОПОДАТКОВУЄТЬСЯ ДОХІД, ОТРИМАНИЙ ФІЗИЧНОЮ ОСОБОЮ – РЕЗИДЕНТОМ ВІД ПРОДАЖУ НЕПОДІЛЬНОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА/МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ, ПОДІЛЬНОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА, А ТАКОЖ ДОХІД ВІД ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ЗА ДОГОВОРОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕПОДІЛЬНОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА/МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ, ЩОДО ЯКОГО СПЛАЧЕНО ЧАСТКОВО ЦІНУ ТА ЗАРЕЄСТРОВАНО ОБТЯЖЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА КОРИСТЬ ПОКУПЦЯ, ЗА УМОВИ, ЩО ТАКЕ МАЙНО, МАЙНОВІ ПРАВА НЕ ОТРИМАНО У СПАДЩИНУ?

Відповідно до абзацу третього пункту 172.2 статті 172 Кодексу дохід, отриманий платником податків від продажу протягом звітного (податкового) року неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та від відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною пунктом 167.1 статті 167 Кодексу, крім випадків отримання у спадщину зазначеного в абзаці третьому пункті 172.2 статті 172 Кодексу майна, майнових прав.

При цьому згідно з пунктом 167.1 статті 167 Кодексу ставка податку становить 18 відс. бази оподаткування щодо доходів, нарахованих (виплачених, наданих) платнику податків (крім випадків, визначених у пунктах 167.2-167.5 статті 167 Кодексу).

Таким чином, якщо **об'єкт** незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, подільний об'єкт незавершеного будівництва, а також майнові права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, **не були отримані фізичною особою – резидентом у спадщину**, то дохід від продажу зазначеного майна або майнових прав шляхом відступлення їх за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця, **оподатковується за ставкою податку 18 відсотків**.

2

ЗА ЯКОЮ СТАВКОЮ ПДФО ОПОДАТКОВУЄТЬСЯ ДОХІД, ОТРИМАНИЙ ФІЗИЧНОЮ ОСОБОЮ – РЕЗИДЕНТОМ ВІД ПРОДАЖУ НЕПОДІЛЬНОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА/МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ, ПОДІЛЬНОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА, А ТАКОЖ ДОХІД ВІД ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ЗА ДОГОВОРОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕПОДІЛЬНОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА/МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ, ЩОДО ЯКОГО СПЛАЧЕНО ЧАСТКОВО ЦІНУ ТА ЗАРЕЄСТРОВАНО ОБТЯЖЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА КОРИСТЬ ПОКУПЦЯ, ЗА УМОВИ, ЩО ТАКЕ МАЙНО ОТРИМАНО У СПАДЩИНУ?

Відповідно до абзацу четвертого пункту 172.2 статті 172 Кодексу дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного (податкового) року неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та/або від відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця, за умови що таке майно, майнові права отримано платником податку у спадщину, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 Кодексу.

Згідно з пунктом 167.2 статті 167 Кодексу ставка податку становить 5 відс. бази оподаткування у випадках, прямо визначених розділом IV Кодексу.

Таким чином, дохід, отриманий фізичною особою – резидентом від продажу протягом звітного (податкового) року об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва, а також дохід, одержаний від відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця, оподатковується за ставкою податку 5 відс. за умови, що зазначене майно та майнові права отримано у спадщину.

3

ЧИ ЗМЕНШУЄТЬСЯ ДОХІД ВІД ПРОДАЖУ ФІЗИЧНОЮ ОСОБОЮ – РЕЗИДЕНТОМ ПРОТЯГОМ ЗВІТНОГО (ПОДАТКОВОГО) РОКУ НЕПОДІЛЬНОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА/МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ НА СУМУ ВИТРАТ, ПОНЕСЕНИХ ТАКИМ ПЛАТНИКОМ НА ПРИДБАННЯ ЗАЗНАЧЕНОГО ОБ'ЄКТА?

Так, такий дохід може бути зменшений.

Абзацом шостим пунктом 172.2 статтю 172 Кодексу визначено, що дохід від продажу протягом звітного (податкового) року, зокрема, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості може бути зменшений на документально підтверджені витрати на придбання такого об'єкта.

Під витратами на придбання об'єкта нерухомості розуміються:

- а) кошти, сплачені платником податків як вартість цінних паперів, деривативів (деривативних контрактів) та майнових прав, погашення яких відбулося шляхом передачі об'єкта нерухомості (або його частини);
- б) кошти, передані в управління управителю фонду фінансування будівництва;

- ▶ в) витрати, понесені на придбання об'єкта нерухомості на етапі незавершеного будівництва;
- ▶ г) вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, переданого платнику податку у власність як оплата його частки у статутному капіталі господарського товариства при виході такого платника податків із складу учасників юридичної особи;
- ▶ г) вартість предмета іпотеки, за якою іпотекодержатель набув у власність предмет іпотеки;
- ▶ д) витрати на придбання об'єкта нерухомості на підставі договору купівлі-продажу, міни, у тому числі вартість майна, що було передано як компенсація за такими договорами;
- ▶ е) реєстраційні збори, державне мито та аналогічні платежі, що здійснюються у зв'язку з придбанням (отриманням) прав на об'єкт нерухомості;
- ▶ е) вартість об'єкта нерухомості, що був задекларований особою як об'єкт декларування у порядку одноразового (спеціального) добровільного декларування, відповідно до підрозділу 9 (прим. 4) розділу XX Кодексу;
- ▶ ж) вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, що був отриманий при ліквідації (припиненні) юридичної особи (у тому числі іноземної) або утворення без статусу юридичної особи (у тому числі іноземного) платником податків - акціонером (учасником, партнером, пайовиком, засновником, контролюючою особою);
- ▶ з) витрати, понесені на будівництво об'єкта нерухомості;
- ▶ и) витрати, понесені на придбання неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості.

Об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, подарований платнику податку, вважається придбаним за вартістю, що дорівнює сумі державного мита, реєстраційного збору чи інших аналогічних платежів, податків та зборів, сплачених у зв'язку з таким даруванням.

Розрахунок зменшення доходу від продажу об'єктів нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості на суми дозволених витрат проводиться платником податку самостійно, а якщо стороною відповідного договору є юридична особа чи самозайнята особа – такою особою.

При цьому, якщо платник податку скористався правом на зарахування витрат, він зобов'язаний задекларувати доходи від усіх операцій з продажу, міни чи іншого відчуження відповідних об'єктів, здійснених протягом звітного (податкового) року, в тому числі і у разі якщо стороною відповідного договору є юридична особа чи самозайнята особа.

Копії документів, що підтверджують зазначені витрати, надаються разом з податковою декларацією.

Таким чином, дохід від продажу фізичною особою – резидентом протягом звітного (податкового) року неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості може бути зменшений на суму витрат, понесених таким платником на придбання зазначеного об'єкта за умови документального їх підтвердження.

4

ЯК ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ДОХІД ВІД ПРОДАЖУ ФІЗИЧНОЮ ОСОБОЮ – РЕЗИДЕНТОМ ПРОТЯГОМ ЗВІТНОГО (ПОДАТКОВОГО) РОКУ НЕПОДІЛЬНОГО ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА/МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ?

Відповідно до пункту 172.3 статті 172 Кодексу дохід від продажу, зокрема неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку.

Єдина база даних звітів про оцінку (далі – Єдина база) – це державна автоматизована інформаційно-телекомунікаційна система, до складу якої входять база даних, програмне забезпечення, модуль електронного визначення оціночної вартості, сервіс послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості.

Визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості здійснюється автоматично, на підставі даних про об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, внесених до Єдиної бази будь-якою особою за допомогою мережі Інтернет, що підтверджуються офіційними документами на такий об'єкт. Перелік даних, які вносяться особою до Єдиної бази з метою визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, затверджується Фондом державного майна України.

За результатом визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера.

Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта.

Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості перебуває в межах допустимого 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, неподільні об'єкти незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі.

У разі якщо визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості виходить за межі допустимого 25-відсоткового цінового діапазону, Єдина база автоматично відмовляє в реєстрації такого звіту. У такому разі особа, яка використовує звіт про оцінку, або суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) має право протягом п'яти робочих днів з дня відмови у реєстрації звіту про оцінку звернутися через Єдину базу або письмово

до Фонду державного майна України із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність». Фонд державного майна України розглядає таку заяву не більше п'яти робочих днів з моменту отримання та приймає відповідне рішення. Зазначене рішення не пізніше наступного робочого дня після його прийняття реєструється Фондом державного майна України в Єдиній базі. Звіт про оцінку за результатами рецензування підлягає реєстрації в Єдиній базі із присвоєнням йому унікального реєстраційного номера, за умови прийняття такого рішення.

Звіт про оцінку, не зареєстрований у Єдиній базі, без присвоєного унікального реєстраційного номера відповідно до вимог статті 172 Кодексу або з дати реєстрації якого минуло більше шести місяців, для цілей оподаткування не застосовується. Єдина база не присвоює унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку, якщо з дати звіту про оцінку (або у разі здійснення рецензування звіту про оцінку – з дати завершення такого рецензування) минуло більше п'яти робочих днів.

Довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості за результатами електронного визначення оціночної вартості є чинною впродовж 30 календарних днів з дня її формування Єдиною базою.

Таким чином, дохід від продажу фізичною особою – резидентом, зокрема, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку.

При цьому згідно з пунктом 172.11 статті 172 Кодексу порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, що продаються (обмінюються), визначається Фондом державного майна України.

5

ЧИ ОПОДАТКОВУЄТЬСЯ ПДФО СУМА ОДНОРАЗОВОЇ ГРОШОВОЇ ДОПОМОГИ, ЯКА НАДАЄТЬСЯ ЧЛЕНАМ СІМЕЙ ВІЙСЬКОВОСЛУЖБОВЦІВ, ЯКІ ЗАГИНУЛИ (БЕЗВІСНО ПРОПАЛИ) АБО ПОМЕРЛИ ПІД ЧАС ЗАХИСТУ НЕЗАЛЕЖНОСТІ, СУВЕРЕНІТЕТУ ТА ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ЦІЛІСНОСТІ УКРАЇНИ?

Ні, не оподатковується. Перелік доходів, які не включаються до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податків, визначено статтею 165 Кодексу з урахуванням змін, внесених законом й відповідно до підпункту «а» підпункту 165.1.1 пункту 165.1 статті 165 Кодексу до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку не включається сума грошової допомоги, яка надається згідно із законом, указами Президента України та актами Кабінету Міністрів України членам сімей військовослужбовців, які загинули (безвісно пропали) або померли під час виконання службових обов'язків та/або захисту незалежності, суверенітету та територіальної цілісності України.