

# ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ

## ІНДИВІДУАЛЬНА ПОДАТКОВА КОНСУЛЬТАЦІЯ від 19.04.2021 р. № 1593/ПК/99-00-21-03-02-05

Державна податкова служба України розглянула звернення щодо окремих питань, пов'язаних із добудовою житлового будинку на умовах співфінансування, та, керуючись статтею 52 розділу II Податкового кодексу України (далі – ПКУ), повідомляє.

Як зазначено у зверненні, Регіональною програмою економічного і соціального розвитку на 2021-2023 рр. Департамент визначено замовником робіт з будівництва об'єкта незавершеного будівництва, недобудованого житлового будинку на умовах співфінансування за рахунок державного фонду регіонального розвитку у розмірі 90 відс. та місцевого бюджету у розмірі 10 відсотків.

Правові засади регулювання державної підтримки будівництва доступного житла визначено у Законі України від 25 грудня 2008 року № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» (далі – Закон № 800).

Відповідно до статті 2 Закону № 800 основними джерелами фінансування заходів, визначених Законом № 800, є:

кошти, передбачені законом про Державний бюджет України на відповідний рік, зокрема: кошти Стабілізаційного фонду, за позиками міжнародних фінансових організацій, за державними внутрішніми позиками;

кошти місцевих бюджетів;

інвестиції юридичних та фізичних осіб;

інші джерела фінансування, не заборонені законодавством.

Бюджетні кошти, передбачені для фінансування антикризових заходів у будівництві, визначених Законом № 800, використовуються з урахуванням оптимізації кількості бюджетних програм шляхом концентрації видатків за єдиним головним розпорядником бюджетних коштів, якого визначено законом про Державний бюджет України на відповідний рік.

Вартість об'єктів будівництва, що фінансуються відповідно до Закону № 800, встановлюється згідно з проектно-кошторисною документацією, що відповідає державним будівельним нормам з визначення вартості.

Доступне житло - збудовані і ті, що будуються за державної підтримки, житлові будинки (комплекси) та квартири.

Державна підтримка будівництва (придбання) доступного житла здійснюється за рахунок коштів державного та/або місцевих бюджетів. Кошти, передбачені у державному бюджеті на надання державної підтримки, використовуються з урахуванням оптимізації кількості бюджетних програм шляхом концентрації видатків за єдиним головним розпорядником бюджетних коштів, визначених законом про Державний бюджет України на відповідний рік.

Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 10 жовтня 2018 року № 819 (далі – Порядок № 819).

Забудовники, продавці, управителі, замовники (далі - забудовники) повинні відповідати таким критеріям:

щодо забудовників не порушено провадження у справі про банкрутство / забудовники не перебувають у стані припинення;

наявність дозвільних документів на виконання будівельних робіт відповідного об'єкта, що відповідають вимогам законодавства (повідомлення про початок виконання будівельних робіт / дозвіл на виконання будівельних робіт тощо), або наявність сертифіката про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (декларації про готовність об'єкта до експлуатації);

наявність документів, що підтверджують право (власності, користування тощо) на земельну ділянку, на якій здійснюється будівництво відповідного житлового об'єкта;

строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта житлового будівництва підтверджено забудовником документально та не перевищує 12 місяців з дати укладення одержувачем державної підтримки із забудовником договору про придбання житла;

вартість будівництва або продажу 1 кв. метра не перевищує граничну вартість, визначену пунктом 5 Порядку № 819.

Відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, регулюються нормами ПКУ (пункт 1.1 статті 1 розділу I ПКУ).

Правові основи оподаткування ПДВ встановлено розділом V та підрозділом 2 розділу XX ПКУ.

Підпунктом 194.1.1 пункту 194.1 статті 194 розділу V ПКУ встановлено, що податок на додану вартість становить 20 відсотків, 7 і 14 відсотків бази оподаткування податком на додану вартість та додається до ціни товарів/послуг.

Згідно з підпунктами «а» і «б» пункту 185.1 статті 185 розділу V ПКУ об'єктом оподаткування ПДВ є операції платників податку з постачання товарів/послуг, місце постачання яких відповідно до статті 186 розділу V ПКУ розташоване на митній території України.

Під постачанням товарів розуміється будь-яка передача права на розпоряджання товарами як власник, у тому числі продаж, обмін чи дарування такого товару, а також постачання товарів за рішенням суду (підпункт 14.1.191 пункту 14.1 статті 14 розділу I ПКУ).

Під постачанням послуг розуміється будь-яка операція, що не є постачанням товарів, чи інша операція з передачі права на об'єкти права інтелектуальної власності та інші нематеріальні активи чи надання інших майнових прав стосовно таких об'єктів права інтелектуальної власності, а також надання послуг, що споживаються в процесі вчинення певної дії або провадження певної діяльності (підпункт 14.1.185 пункту 14.1 статті 14 розділу I ПКУ).

Особливості оподаткування ПДВ операцій з постачання житла (об'єктів житлового фонду) визначено у підпункті 197.1.14 пункту 197.1 та пункті 197.15 статті 197 розділу V ПКУ.

Відповідно до підпункту 197.1.14 пункту 197.1 статті 197 розділу V ПКУ звільняються від оподаткування ПДВ операції з постачання житла (об'єктів житлового фонду), крім їх першого постачання, якщо інше не передбачено цим підпунктом.

У цьому підпункті перше постачання житла (об'єкта житлового фонду) означає:

а) першу передачу готового новозбудованого житла (об'єкта житлового фонду) у власність покупця або постачання послуг (включаючи вартість придбаних за рахунок виконавця матеріалів) із спорудження такого житла за рахунок замовника;

б) перший продаж реконструйованого або капітально відремонтованого житла (об'єкта житлового фонду) покупцю, який є особою, іншою, ніж власник такого об'єкта на момент виведення його з експлуатації (використання) у зв'язку з такою реконструкцією або капітальним ремонтом, або постачання послуг (включаючи вартість придбаних за рахунок виконавця матеріалів) на таку реконструкцію чи капітальний ремонт за рахунок замовника.

Операції з першого постачання доступного житла та житла, що будується із залученням державних коштів, звільняються від оподаткування ПДВ.

Згідно з пунктом 197.15 статті 197 розділу V ПКУ звільняються від оподаткування ПДВ операції з постачання будівельно-монтажних робіт з будівництва доступного житла та житла, що будується за державні кошти.

Пунктом 198.5 статті 198 розділу V ПКУ визначено, що платник ПДВ зобов'язаний нарахувати податкові зобов'язання виходячи з бази оподаткування, визначеної відповідно до пункту 189.1 статті 189 розділу V ПКУ, та скласти не пізніше останнього дня звітного (податкового) періоду і зареєструвати в ЄРПН в терміни, встановлені ПКУ для такої реєстрації, зведену податкову накладну за товарами/послугами, необоротними активами придбаними/виготовленими з ПДВ (для товарів/послуг, необоротних активів, придбаних або виготовлених до 1 липня 2015 року, - у разі якщо під час такого придбання або виготовлення суми податку були включені до складу податкового кредиту), у разі якщо такі товари/послуги, необоротні активи призначаються для їх використання або починають використовуватися в неоподатковуваних ПДВ операціях або в операціях, що не є господарською діяльністю платника податку (крім випадків, передбачених пунктом 189.9 статті 189 розділу V ПКУ).

Враховуючи викладене, та виходячи із аналізу норм ПКУ та інших нормативно-правових актів зазначених вище, опису питання і фактичних обставин, наявних у зверненні, ДПС повідомляє.

## **Щодо питань 1, 4**

Інформації, викладеної у зверненні, недостатньо для надання відповіді на порушені питання, а тому, у разі необхідності, ДПС пропонує повторно звернутися до контролюючого органу із наданням розширеного опису здійснюваних операцій, у тому числі інформації:

чи є зазначений у зверненні виконавець забудовником, що має статус виконавця регіональної цільової програми будівництва у відповідному регіоні (вказаний у паспорті такої програми) і безпосередньо суб'єкта господарювання, який буде здійснювати будівельно-монтажні роботи у межах такого будівництва;

чи відповідають Департамент та зазначений у зверненні виконавець критеріям, встановленим Порядком № 819;

чи відповідає зазначене у зверненні житло статусу доступного житла та/або житла, що будується із залученням державних коштів.

## **Щодо питання 2**

Режим звільнення від оподаткування ПДВ, встановлений пунктом 197.15 статті 197 розділу V ПКУ, застосовується до операцій, а не до суб'єктів господарювання.

## **Щодо питання 3**

Режим звільнення від оподаткування ПДВ, встановлений пунктом 197.15 статті 197 розділу V ПКУ, застосовується виключно до операцій з постачання будівельно-монтажних робіт з будівництва доступного житла та житла, що будується за державні кошти.

## **Щодо питання 5**

Здійснюючи придбання будівельно-монтажних робіт, покупець оплачує постачальнику вартість придбаних у нього будівельно-монтажних робіт, а не вартість матеріалів, використаних постачальником для виконання таких робіт.

В доповнення до викладеного у даній індивідуальній податковій консультації ДПС інформує, що індивідуальна податкова консультація має індивідуальний

характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію (пункт 52.2 статті 52 розділу II ПКУ).