

ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ

ІНДИВІДУАЛЬНА ПОДАТКОВА КОНСУЛЬТАЦІЯ від 06.05.2021 р. № 1869/ПК/99-00-21-03-02-06

Державна податкова служба України розглянула звернення щодо оподаткування ПДВ операцій Товариства з постачання послуг із суборенди нежитлових приміщень та, керуючись статтею 52 розділу II Податкового кодексу України (далі – ПКУ), повідомляє.

Як зазначено у зверненні, Товариство (орендар) орендує в юридичної особи (орендодавця) комплекс, який складається з двох нежитлових приміщень, та здає такі приміщення в суборенду двом юридичним особам (суборендарям). Плата за суборенду кожного приміщення визначається окремо згідно з відповідними договорами та відрізняється для кожного суборендаря.

Зокрема, нежитлове приміщення 1 здається суборендарю 1 і нежитлове приміщення 2 – суборендарю 2.

Таким чином вартість послуг із суборенди (за 1 кв. м.) на нежитлове приміщення 2 є меншою від вартості послуг із оренди (за 1 кв. м.), за якою Товариство (орендар) орендує таке приміщення в орендодавця.

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.

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 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).

Пунктом 188.1 статті 188 розділу V ПКУ визначено, що база оподаткування ПДВ операцій з постачання товарів/послуг визначається виходячи з їх договірної вартості з урахуванням загальнодержавних податків та зборів (крім акцизного податку на реалізацію суб'єктами господарювання роздрібною торгівлі підакцизних товарів, збору на обов'язкове державне пенсійне страхування, що справляється з вартості послуг стільникового рухомого зв'язку, податку на

додану вартість та акцизного податку на спирт етиловий, що використовується виробниками - суб'єктами господарювання для виробництва лікарських засобів, у тому числі компонентів крові і вироблених з них препаратів (крім лікарських засобів у вигляді бальзамів та еліксирів).

При цьому база оподаткування операцій з постачання товарів/послуг не може бути нижче ціни придбання таких товарів/послуг, база оподаткування операцій з постачання самостійно виготовлених товарів/послуг не може бути нижче звичайних цін, а база оподаткування операцій з постачання необоротних активів не може бути нижче балансової (залишкової) вартості за даними бухгалтерського обліку, що склалася станом на початок звітного (податкового) періоду, протягом якого здійснюються такі операції (у разі відсутності обліку необоротних активів - виходячи із звичайної ціни), за винятком:

товарів (послуг), ціни на які підлягають державному регулюванню;

газу, який постачається для потреб населення;

електричної енергії, ціна на яку склалася на ринку електричної енергії.

До складу договірної (контрактної) вартості включаються будь-які суми коштів, вартість матеріальних і нематеріальних активів, що передаються платнику податків безпосередньо покупцем або через будь-яку третю особу у зв'язку з компенсацією вартості товарів/послуг.

Правила формування податкових зобов'язань і податкового кредиту з ПДВ та складання податкових накладних і їх реєстрації в Єдиному реєстрі податкових накладних (далі – ЄРПН) визначено статтями 187, 198 та 201 розділу V ПКУ.

Враховуючи викладене, та виходячи із аналізу норм ПКУ, опису питання і фактичних обставин, наявних у зверненні, ДПС повідомляє, що операція Товариства з постачання послуг із суборенди нежитлового приміщення 1 / нежитлового приміщення 2 суборендарю 1 / суборендарю 2 оподатковується ПДВ з нарахуванням податкових зобов'язань з ПДВ за ставкою 20 відсотків. База оподаткування ПДВ такої операції визначається виходячи з договірної вартості послуг із суборенди нежитлового приміщення з урахуванням загальнодержавних податків та зборів, яка при цьому не може бути нижчою ціни придбання таких послуг.

Оскільки в описаній у зверненні ситуації вартість послуг із суборенди на нежитлове приміщення 2 (за 1 кв. м.) є меншою від вартості послуг із оренди (за 1 кв. м.), за якою Товариство (орендар) орендує таке приміщення в орендодавця, то у Товариства виникає обов'язок щодо нарахування податкових зобов'язань з ПДВ, визначених, виходячи з перевищення бази оподаткування над фактичною ціною.

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).