

# 2006-й: платити чи ні податок з продажу нерухомості?



тині оподаткування операцій з продажу об'єктів нерухомого майна призупинено. Тобто у 2006 р. доходи фізичних осіб від продажу землі взагалі не повинні оподатковуватись. Такою є позиція учасників операцій купівлі-продажу землі. Проте існує й інша, яка видається більш логічною.

## Декрет чи Закон?

Вже згадана ч. 2 ст. 5 Декрету Кабміну України «Про податок на промисел» № 24-93 від 17 березня 1993 р. встановлює: «У разі, коли продаж товарів здійснюється протягом календарного року більше чотирьох разів, така діяльність вважається систематичною і зобов'язує громадян зареєструватися як суб'єкти підприємництва відповідно до чинного законодавства України». У більшості випадків, про які йдеться, продаж землі здійснюється набагато більше, ніж чотири рази на рік. Таким чином, учасники цих операцій з продажу землі згідно з Декретом зобов'язані зареєструватися як суб'єкти підприємницької діяльності та сплачувати податок зі своїх прибутків від продажу землі на загальних підставах. Крім того, підстави, на яких зазначені особи визначають свої податкові зобов'язання згідно зі ст. 11 Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб», фактично займаючись при цьому господарською діяльністю з метою отримання прибутку, тобто підприємництвом, виглядають не зовсім обґрунтованими.

Частина 1 ст. 3 ГК України встановлює, що під господарською діяльністю у цьому Кодексі розуміється діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність. А ч. 2 цієї статті визначає, що господарська діяльність, що здійснюється для досягнення економічних і соціальних результатів та з метою одержання прибутку, є підприємництвом, а суб'єкти підприємництва – підприємцями. В свою чергу, ч. 1 ст. 42 ГК України визначає, що «підприємництво – це самостійна, ініціативна, систематична, на власний ризик господарська діяльність, що здійснюється суб'єктами господарювання (підприємцями) з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку». Крім того, ч. 3 ст. 45 ГК України встановлює: «Щодо громадян та юридичних осіб, для яких підприємницька діяльність не є основною, положення цього Кодексу поширюються на ту частину їх діяльності, яка за своїм характером є підприємницькою». Систематичний характер господарської діяльності учасників згаданих схем з продажу землі підтверджується

ч. 2 ст. 5 Декрету Кабміну України «Про податок на промисел», щодо її мети у вигляді одержання прибутку, то вона не заперечується самими учасниками операцій з продажу землі. Таким чином, ця діяльність є підприємницькою.

У свою чергу, пп. 9.12.1 п. 9.12 ст. 9 Закону України «Про прибутковий податок з громадян» визначено, що «оподаткування доходів, отриманих фізичною особою від продажу нею товарів (надання послуг, виконання робіт) у межах її підприємницької діяльності без створення юридичної особи, а також фізичною особою, яка сплачує ринковий збір, здійснюється за правилами, встановленими спеціальним законодавством з цих питань, з урахуванням норм цього пункту». А згідно з ч. 22.10 ст. 22 Прикінцевих положень Закону України «Про прибутковий податок з громадян» таким спеціальним законодавством, до набрання чинності спеціальним законом з питань оподаткування фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності, є Розділ IV Декрету Кабміну України «Про прибутковий податок з громадян» № 13-92 від 26 грудня 1992 р. у частині оподаткування доходів фізичних осіб від зайняття підприємницькою діяльністю, який застосовується з урахуванням положень п. 9.12 ст. 9 Закону України «Про прибутковий податок з громадян».

Таким чином, оподаткування доходів, одержаних фізичними особами від зайняття підприємницькою діяльністю з продажу землі, здійснюється на основі зазначеного Розділу IV Декрету, а не Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб».

## Замість висновку

Відповідно до абзацу 1 ст. 13 Розділу IV Декрету Кабінету Міністрів України «Про прибутковий податок з громадян» оподаткуванню підлягають доходи громадян, одержані протягом календарного року від здійснення підприємницької діяльності без створення юридичної особи, а також інші доходи громадян, не передбачені як об'єкти оподаткування у розділах II та III цього Декрету. При цьому згідно з абзацом 2 цієї статті оподатковуваним доходом вважається сукупний чистий дохід, тобто різниця між валовим доходом (виручки у грошовій та натуральній формі) і документально підтвердженими витратами, безпосередньо пов'язаними з одержанням доходу.

Враховуючи викладене, можна сказати, що в учасників операцій з систематичного продажу землі немає підстав надавати собі однорічну «відстрочку» зі сплати податку на власні доходи, посиляючись на положення Закону України «Про Державний бюджет України на 2006 р.», але, можливо, через необхідність самих підприємців з цього питання така практика триває ☹

**Марат ВИСКРЕБЦОВ**  
юрист юридичної фірми  
«КМ Партнери», м.Київ

## НОВИНИ ДПА УКРАЇНИ

### 100 днів потому

Про досягнення ДПА України за 100 днів діяльності уряду 16 листопада ц.р. розповів голова ДПАУ **Анатолій Брезвін**. Він наголосив на тому, що за дорученням Кабміну ДПА працює над поверненням втрачених торік податкових зборів. Так, за підрахунками уряду, втрати ДПА на кінець року повинні скласти 6 млрд грн. Але пан Брезвін запевнив, що докладе всіх зусиль, щоб зменшити цю цифру якомога більше. Так, за січень – жовтень 2006 р. по платежах, що контролюються органами державної податкової служби, до Зведеного бюджету України надійшло понад 73 млрд грн, що на 14,6 млрд грн більше, ніж за аналогічний період минулого року. Липне в жовтні до Державного бюджету надійшло 5 млрд грн, що на 49,7% більше за надходження жовтня 2005 р. «Ми нарощуємо свої можливості за рахунок збільшення обсягів контрольних-перевірочних робіт. А резервів у нас вистачає», – зауважив голова ДПА. Пан Брезвін повідомив, що до 1 грудня ц.р. ДПА спільно з Асоціацією платників податків та Радою підприємців України запланували скласти список сумнівних платників податків. Для таких підприємств буде скасовано ряд перевірок і вони отримають від Міжнародної торговельної палати Сертифікат партнерської надійності. За словами голови ДПА, останнім часом значно зросли вимоги платників на відшкодування ПДВ. «При цьому в окремих областях темпи зростання заявок на відшкодування значно перевищують темпи зростання експортних операцій, що свідчить про намагання



**Анатолій БРЕЗВІН:**  
«Гадаю, що 2007 р. стане періодом зведення всіх проектів Податкового кодексу в один документ»

платників отримати необґрунтоване відшкодування податку від здійснення операцій на внутрішньому ринку», – повідомив пан Брезвін. За даними ДПА, загалом по Україні станом на 1 листопада поточного року упереджено неправомірних заявок до відшкодування податку на 1,5 млрд грн. Працює ДПА і на законотворчій ниві. Попри те що Комітет з економічної політики відхилив пропозицію ДПА щодо запровадження електронної звітності платників податків, за словами пана Брезвіна, вони пукатимуть інші пляхи для винесення даного питання на розгляд ВР. «Таке нововведення дозволить забезпечити прозорість системи адміністрування та відшкодування податку на додану вартість, зменшити терміни проведення перевірок, уникнути впливу людського чинника. Що особливо позитивно саме для платників податків», – наголосив голова ДПА. До того ж дедалі більшої підтримки набуває подання звітності в електронному вигляді саме серед платників податків. Станом на 1 серпня ц.р. звітність в електронному вигляді до органів ДПС подали 1200 підприємств. У середині жовтня їх кількість зросла до 1650, а станом на 10 листопада таких суб'єктів підприємницької діяльності стало 2310.