

Оновлена скорочена версія станом на 21 квітня 2020 року

ПИТАННЯ І ПРОПОЗИЦІЇ

З ОКРЕМИХ АСПЕКТІВ ОПОДАТКУВАННЯ ПОСТАВКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Цей Меморандум – скорочена версія огляду окремих питань оподаткування операцій, пов'язаних із створенням і поставкою житлової нерухомості, з урахуванням особливостей поточного ринку нерухомості в Україні та існуючих механізмів створення нового житла. Пропозиції включають, зокрема, зміни порядку оподаткування, що спрямовані на полегшення забезпечення житлом населення, а також збільшення платоспроможного попиту в цій сфері і сприяння у такий спосіб зростанню обсягів операцій у суміжних секторах економіки як драйвер економічного відновлення.

ЗМІСТ:

I.	Передумови визначення завдань держави з регулювання ринку нерухомості податковими засобами.....	2
II.	Питання застосовності ПДВ до операцій першої поставки житла та інших об'єктів нерухомості, які створюються шляхом будівництва.....	3
III.	Причини оподаткування ПДВ саме першого постачання житла (або нерухомості в цілому) з наданням звільнення щодо наступних передач.....	8
IV.	Загальні питання придбання/продажу «житла» на етапі до визнання його як об'єкта нерухомого майна (зокрема, до введення в експлуатацію).....	11
V.	Визначення об'єкта (об'єкт житлової нерухомості), певні особливості оподаткування якого (в тому числі на етапі створення) пропонується в цьому документі визначити.....	21
VI.	Приведення до єдиного знаменника з погляду плати за землю.....	29
VII.	Питання пенсійного збору при придбанні нерухомості.....	31
	РЕЗЮМЕ.....	33

I.**Передумови визначення завдань держави з регулювання ринку нерухомості
податковими засобами**

Конституція України (ст. 1) визначає Україну як соціальну державу і закріплює на конституційному рівні (ст. 47, 48 Конституції України) право на житло, а також покладає на державу обов'язок створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу набути житло як необхідну складову достатнього життєвого рівня:

Ст. 47: «Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду...».

Ст. 48: «Кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає ... житло».

Тож в тому числі в податковій сфері, завдання держави полягають у встановленні таких умов [оподаткування], які б максимально сприяли набуттю житла громадянами, наближення рівня забезпечення житлом до бажаного соціального стандарту: при тому, що за досі чинним Житловим кодексом Української РСР¹ норма жилої площі, встановлена ст. 47 ще за радянських часів, становить 13.65 кв.м. на одну особу, такий норматив навряд чи може бути визнаний достатнім, і орієнтуватися краще на рівень забезпечення жилою площею по Європі.

Україна зберігає одне з найнижчих в Європі співвідношень наявної житлової площі до кількості населення – так, на одного киянина приходиться лише 21,9 кв.м. житлової нерухомості, в той час як на мешканця Франції – 39 кв.м, Австрії – 41 кв.м, Кіпру – 49 кв.м (джерело: [публікація IMF Group](#), лютий 2019 року).

Крім того, показники ринку нерухомості традиційно і виправдано вважаються одним із важливих індикаторів стану економіки в цілому. Недарма глобальні світові кризи починалися з падіння цін на нерухомість практично в усіх країнах світу. Спад на ринку нерухомості, як правило, передуює спаду в економіці в цілому, а етап його розвитку настає раніше, ніж підйом в економіці.

Відповідно, збільшення показників у сфері створення нерухомості часто розглядається як своєрідний «локомотив», здатний забезпечити збільшення обсягів валового продукту в економіці в цілому (має наслідком зростання попиту на продукцію суміжних галузей економіки, таких як виробництво будівельних робіт, будматеріалів, меблів, інших предметів тривалого користування).

Отже, сприяння цьому ринку не просто покращує стан власне на цьому ринку як одному із секторів економіки, а й, через значні обсяги, виступає важливим драйвером для економіки в цілому, і прямо тягне споріднені галузі.

Тож податкова політика держави в цьому напрямку очевидно має спрямовуватися не лише на досягнення суто фіскальних цілей, але й відповідати визначенню України як соціальної держави з відповідною спрямованістю податкової політики на забезпечення покращення/полегшення доступу населення до нового житла; забезпечувати прозорі, виважені і розумні умови для інвестування, пов'язаного з нерухомістю.

¹ Про необхідність скасування якого, як рудименту радянських часів, зокрема говорив Президент на зустрічі з бізнесом 04.07.2019 року.

З огляду, зокрема, на наведені вище міркування – стартові тези, і проводиться аналіз та надаються пропозиції, як викладено нижче.

II.

Питання застосовності ПДВ до операцій першої поставки житла та інших об'єктів нерухомості, які створюються шляхом будівництва

2.1.

На сьогодні операції з постачання нерухомості, створеної шляхом будівництва, в цілому підпадають під оподаткування ПДВ, *крім операцій з житловою нерухомістю наступних за першим постачанням.*

Вказане звільнення сформульоване в Податковому кодексі України наступним чином:

«Стаття 197. Операції, звільнені від оподаткування

197.1. Звільняються від оподаткування операції з:

<...>

197.1.14. *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.

Норми цього підпункту поширюються також на перший продаж дачних або садових будинків, а також будь-яких інших об'єктів власності, зареєстрованих згідно із законодавством як житло (житловий фонд). <...>».

2.2.

Тобто перше постачання житла таки ПДВ оподатковується, до того ж за стандартною ставкою. І питання в тому, наскільки це виправдано і чим викликано.

2.3.

Адже застосування ПДВ збільшує вартість житла для громадян; традиційно ПДВ розглядається, в тому числі, як засіб для вилучення частини коштів з ринку для запобігання його перегріву, зменшення платоспроможного попиту, спрямованого на «споживання». Недарма ПДВ називають «універсальним акцизом».

Для України говорити про перенасиченість ринку житла підстав немає, зокрема з огляду на один із найнижчих в Європі показників забезпечення житлом на особу, про що було згадано вище. Тому завдання вилучати гроші з цього ринку з метою його охолодження очевидно не стоїть.

Оскільки бажаний соціальний стандарт забезпеченості житлом (до рівня Європи в середньому) не досягнутий, то очевидно не виконане і соціальне завдання держави, зафіксоване в Конституції України, щодо забезпечення громадян житлом на належному рівні.

Виконанню цього завдання сприяло б зменшення вартості житла для громадян, зокрема, шляхом зменшення податкового навантаження на його створення, що може бути досягнуто, в тому числі звільненням новозбудованого житла від оподаткування ПДВ чи зменшенням ставки оподаткування ПДВ при введенні житла на ринок.

Вбачається, що вирішення соціального завдання належного рівня забезпеченості населення житлом може вирішуватися більш ефективно: шляхом зменшення податкових вилучень (навантаження) на придбання житла порівняно із спрямуванням на створення житла коштів, які спочатку вилучаються і перерозподіляються державою. Досить аксіоматично, що громадяни як власники грошей можуть більш ефективно розпорядитися ними для вирішення проблеми забезпечення житлом, ніж держава.

2.4.

Звільнення від ПДВ або зменшення застосованої ставки ПДВ (за аналогією зі зменшеною ставкою для ліків як соціально значимого товару) при введенні новозбудованого житла на ринок очікувано має сприяти здешевленню житла для громадян.

Зараз, коли застосовується ПДВ за загальною ставкою, при першій поставці житла цей податок нараховується на всю ціну, тобто на всі елементи ціни за формулою «витрати + винагорода», тобто як на складові «створення», які були придбані з ПДВ, так і на складові, які «за походженням» без ПДВ (наприклад, заробітна плата будівельників, послуги субпідрядників, які не є платниками ПДВ). Через застосування ПДВ на всю ціну в цілому, сума до сплати для споживача, за незмінності економічних показників для забудовника, виходить більшою, ніж якби ПДВ на етапі реалізації фактично приймав участь тільки у частині елементів створення ціни або за меншою ставкою.

Пояснимо на прикладі:

(i)

Хай ціна новозбудованого житла умовно буде 1,5 млн грн + ПДВ (за ставкою 20%, що становить 300 тис. грн). Всього до сплати покупцем – 1,8 млн грн.

У складі ціни забудовника-продавця хай 195 652 грн становить нормативний прибуток (за нормою 15%), а решта 1 304 348 грн – на компенсацію витрат забудовника. З них, скажімо, 800 тис. грн – вартість матеріалів і послуги сторонніх організацій, придбані з ПДВ, а інші 504 348 грн – витрати, понесені без ПДВ, наприклад, заробітна плата власних робочих-будівельників, послуги і роботи третіх осіб без ПДВ.

При придбанні на 800 тис. грн матеріалів та робіт і послуг третіх осіб з ПДВ, забудовником було додатково сплачено 20% ПДВ, тобто 160 тис. грн. Цей ПДВ включений до податкового кредиту і компенсується за рахунок ПДВ, отриманого від покупця. Із отриманих від покупця 300 тис. ПДВ відповідно 160 тис. йдуть на компенсацію сплаченого забудовником ПДВ (податкового кредиту), а решта 140 тис. грн сплачуються до бюджету.

(ii)

Якщо перший продаж житла не буде оподатковуватися ПДВ, то забудовник не має права на податковий кредит/відшкодування ПДВ, сплаченого при придбанні товарів та робіт і послуг у зв'язку з будівництвом, і такий ПДВ стає витратами забудовника. Тоді у розглядуваному прикладі витратна частина забудовника збільшується на 160 тис. грн, а ціна при тому ж підході до її формування набуває такого вигляду:

1 464 348 (тобто 1 304 348 + 160 000) на компенсацію витрат забудовника + 195 652 прибутку (якщо зберігати незмінною його абсолютну величину) = 1 660 тис. грн. І це все, що до сплати покупцем, бо ПДВ на таку ціну не додається. На 140 тис. грн або майже 8% дешевше.

(iii)

Якщо дещо змінити розрахунок, щоб зберегти не абсолютну величину прибутку від операції, а норму прибутку (в розглядуваному прикладі 15%), розраховану як співвідношення прибутку до витрат (до яких тепер включаємо «вхідний» ПДВ), то ціна виходить 1 464 348 + 219 652 (1 464 348 x 15%) = 1 684 000 грн, тобто також значно дешевше, ніж з ціною до сплати з ПДВ.

(iv)

Для повноти викладення наведемо також приклад з такими ж вхідними даними і застосуванням зниженої ставки ПДВ (скажімо 7%, як зараз встановлено для ліків) до першої поставки житла (при тому що вхідні компоненти з ПДВ продовжують оподатковуватися за стандартною ставкою 20%):

Як і в попередніх прикладах, 800 тис. грн становлять «вхідні» витрати забудовника з ПДВ. ПДВ на ці вхідні витрати становить таким чином 160 тис. грн і повністю йде до податкового кредиту оскільки операція «на виході» – перше постачання житла оподатковується ПДВ. Тож цей вхідний ПДВ не відноситься до витрат забудовника.

Як і в контрольному прикладі (і за існуючою моделлю оподаткування) 195 652 грн становить нормативний прибуток (за нормою 15%), і решта витрат 504 348 грн – витрати понесені без ПДВ. Ціна без ПДВ становить, як і в першому прикладі, таким чином 1,5 млн грн, а ціна з ПДВ за ставкою 7% (загальною сумою 105 тис. грн) до фактичної сплати покупцем – 1 млн 605 тис. грн.

За прийнятих умов цей варіант (тобто збереження оподаткування першої поставки житла, однак за зниженою ставкою) забезпечує найнижчу ціну до сплати для споживачів.

Щоправда, цей варіант за наведеним прикладом має ту ваду, що сума ПДВ, отримана забудовником від покупців (105 тис. грн), менша від суми ПДВ, сплаченого постачальникам (160 тис. грн), а тому різницю забудовник має відшкодовувати із бюджету. Тому можливі до розгляду й інші варіанти зниженої ставки ПДВ, щоб збалансувати вхідний ПДВ забудовника за загальною ставкою і «вихідний» ПДВ при продажу за спеціальною зниженою ставкою. Однак зазначений варіант зниженої ставки (7%, аналогічно як для ліків) порівняно з загальною ставкою (20%) складає співвідношення 35%, що відповідає порівняному досвіду Польщі² (8% спеціальна ставка, в тому числі на житло за певних умов, і 23% – загальна ставка).

Звичайно, конкретні показники можуть бути відмінними від наведених, зокрема, в залежності від фактичного співвідношення між «вхідними складовими» ціни з ПДВ та без ПДВ відповідно.

На підставі наведеного робимо висновок про те, що звільнення від ПДВ першого постачання житла або зниження ставки ПДВ, застосованої до цієї операції, має призвести, за незмінності інших показників, до здешевлення житла і збільшення його доступності для населення/збільшення ринку/збільшення обсягів будівництва.

² За даними [джерела](#).

2.5.

Варіант приведення першої поставки до загальних умов поставки житла – тобто звільнення від ПДВ, – приваблює також тим, що:

(i) дозволяє усунути проблему спорів з кваліфікацією операції як «першого постачання житла (об'єкта житлового фонду)», яка наразі призводить до виникнення податкових спорів щодо права на податковий кредит у замовника будівництва (наприклад, [ухвала ВАСУ від 18.02.2016 року](#), [ухвала ВАСУ від 17.11.2016 року](#), [постанова П'ятого апеляційного адміністративного суду від 22.11.2018 року](#), [постанова Київського окружного адміністративного суду від 19.03.2019 року](#));

(ii) зменшує мотивацію щодо можливого податкового шахрайства з вхідним ПДВ:

історично операції з будівництва відносилися до зон підвищеного ризику (як, наприклад, із категорій операцій за переліком для визначення ризиків, які діяли до 08.08.2019 року згідно із листами ДФСУ щодо критеріїв для блокування податкових накладних [від 21.03.2018 року № 959/99-99-07-18](#) та [від 05.11.2018 року](#), а саме п. 31 Переліку кодів послуг, код ДКПП «41.00 Будівлі та будівання будівель»).

Звільнення операцій з першої поставки житла від ПДВ значною мірою позбавляє мотивації для штучного створення додаткових витрат з ПДВ, оскільки сплачений забудовником постачальникам ПДВ в такому випадку не йде до податкового кредиту (тобто «утилізується» на 100 відсотків в податкових цілях), а йде до витрат і надає податкову економію у розмірі тільки 18% (податок на прибуток). Таким чином, мотивація (співвідношення вигід від шахрайства з ПДВ з ризиками) значно зменшується. Тому звільнення саме першої поставки житла від ПДВ було б корисно, в тому числі, з погляду сприяння очищенню галузі від можливого шахрайства з ПДВ.

2.6.

Як приклад застосування саме такого рішення в сфері ПДВ, як розглядається вище, можна посплатися на досвід РФ.

Так, ч. 3 ст. 149 Податкового кодексу РФ³ встановлює (мовою оригіналу):

«НК РФ Статья 149. Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения)

3. Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции:

22) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них;

23) передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир;

23.1) услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" **(за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов [производственного назначения](#))** ;

К объектам производственного назначения в целях настоящего подпункта относятся объекты, предназначенные для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг) ».

³Див. за [посиланням](#).

Принагідно і доречно до предмету подальшого обговорення зазначимо, що питання оподаткування об'єктів нежитлової нерухомості стало свого часу причиною спору⁴ між податковими органами РФ та забудовником, за результатом якого було сформульовано висновок: за загальним правилом, постачання забудовником за угодами про дольове будівництво об'єктів нежитлової нерухомості, якщо вони не передбачаються в проектній документації як такі, що прямо призначені для використання у виробництві товарів, наданні послуг, **є операцією звільненою від оподаткування ПДВ**.

Деталі спору:

«Организация поспорила с ИФНС о том, попадает ли под освобождение от НДС реализация участникам долевого строительства нежилых помещений на первом этаже дома.

По мнению компании, подпадает, поскольку согласно пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ от налогообложения освобождаются услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения.

По мнению инспекции, эта норма не распространяется на нежилые помещения в многоквартирном доме, которые не входят в состав общего имущества дома. Именно такой вывод содержится в письме ФНС РФ № ЕД-4-3/11645@ от 16.07.2012.

Суды согласились с компанией.

Арбитры указали, что многоквартирный дом (здание в целом) является объектом строительства жилого назначения независимо от наличия в нем нежилых помещений, а освобождение от обложения НДС распространяется на нежилые помещения, поскольку они встроены в жилой многоквартирный дом.

В подпункте 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ есть только одно исключение – объекты производственного назначения – их реализация облагается НДС. Но в данном случае инспекцией в материалы дела не представлено доказательств того, что встроенные нежилые помещения, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов, были предусмотрены в качестве помещений производственного назначения. Проектная документация не содержит сведений о предполагаемом использовании указанных нежилых помещений в качестве таких объектов, отсутствует разработка проектных решений на инженерное и противопожарное оборудование.

Таким образом, оплата дольщиками – физлицами стоимости услуг застройщика при передаче нежилых помещений, функциональное назначение которых как производственных не определено, на основании договора, заключенного в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве», не подлежит обложению НДС.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Арбитражного суда Московского округа от 19.12.2016 № Ф05-15946/2016».

2.8.

Наведений в попередньому підрозділі приклад важливий, оскільки пов'язаний, в тому числі, зі специфікою будівництва і часто-густо наявністю в житлових будинках приміщень нежитлового призначення.

Забудовники несуть витрати (в тому числі з ПДВ) по будівництву таких об'єктів в цілому, і їх розподіл (а також розподіл вхідного ПДВ) між часткою будинку з житлових і нежитлових приміщень є доволі складним і не безспірним завданням. Тому має сенс дотримуватися єдиного підходу з ПДВ (або звільнення від

⁴Див. за [посиланням](#).

ПДВ, або застосування ПДВ, хоча б й за різними ставками) щодо всіх складових житлових будинків, тобто як житлових так і нежитлових приміщень. За чинним житловим законодавством (ст. ст. 8, 10, 116, 150, 179 Житлового кодексу Української РСР, п. 7 Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затвердженого постановою КМУ № 5 від 14.01.2009 року), та Цивільним кодексом України (ч. 1 ст. 383 Цивільного кодексу України) розміщення виробництва в житлових будинках заборонено. Тому необхідність в окремій пересторозі щодо цього в податковому законодавстві вбачається надмірною.

III.

Причини оподаткування ПДВ саме першого постачання житла (або нерухомості в цілому) з наданням звільнення щодо наступних передач

3.1.

Для кращого розуміння можливих і прийнятих з цього питання підходів, а також чинників, якими це спричинено:

якщо говорити про Директиву Ради 2006/112/ЄС «Про спільну систему податку на додану вартість» від 28.11.2006 року (переклад українською мовою наявний за [посиланням](#); тут і надалі, якщо прямо не зазначено інше, цитати з тексту Директиви наводяться за цим перекладом), яка фактично стала основною базою і для української системи ПДВ, то вона пропонує певною мірою концептуально інший підхід.

Так, за загальним принципом, Директива передбачає оподаткування ПДВ всіх операцій, здійснюваних в рамках підприємницької (господарської) діяльності. Зокрема, платники ПДВ за вказаною Директивою визначені таким чином:

«РОЗДІЛ III. ПЛАТНИКИ ПОДАТКУ

Стаття 9

1. "Платник податку" – це будь-яка особа, котра самостійно веде в будь-якому місці будь-яку підприємницьку діяльність, якими б не були мета чи результати такої діяльності.

Будь-яка діяльність виробників, торгівців або осіб, що постачають послуги, включаючи гірничу та сільськогосподарську діяльність, а також професійну діяльність, вважається "підприємницькою діяльністю". Експлуатація матеріального або нематеріального майна в цілях отримання від неї доходу на постійній основі, зокрема, вважається підприємницькою діяльністю».

Що стосується «виключення» з ПДВ для житла (крім «першої поставки»), то, насправді, в Директиві це не «виключення» (до того ж, не тільки щодо житла, а для всієї нерухомості, що будується), а **розширення** кола платників ПДВ – надання права оподатковувати ПДВ навіть ті операції, які не відносяться до підприємницької діяльності⁵:

⁵За визначенням ст. 1 Закону України №698-XII «Про підприємництво»: «Підприємництво – це безпосередня самостійна, **систематична**, на власний ризик діяльність по виробництву продукції, виконанню робіт, наданню послуг з метою отримання прибутку, яка здійснюється фізичними та юридичними особами, зареєстрованими як суб'єкти підприємницької діяльності у порядку, встановленому законодавством».

«Стаття 12

1. Держави-члени можуть вважати платником податку будь-кого, хто на нерегулярних засадах проводить операцію, пов'язану з діяльністю, передбаченою другим пунктом Статті 9(1), та, зокрема, одну з таких операцій:

(a) поставка, до першого заселення⁶, будівлі чи частин будівлі, та землі, на якій знаходиться будівля;

(b) поставка земель забудови.

2. У цілях частини 1(a), "будівлею" є будь-яка споруда, прикріплена до ґрунту чи в ньому.

Держави-члени можуть установлювати докладні правила застосування критерію, передбаченого в частині 1(a), до перебудов будівель, та можуть визначати, що означає вислів "земля, на якій знаходиться будівля".

Держави-члени можуть застосовувати критерії інші, ніж критерій першого заселення, на кшталт періоду між датою завершення будівництва й датою першої поставки, або періоду між датою першого заселення й датою подальшої поставки, за умови того, що ці періоди не перевищуватимуть відповідно п'ять років та два роки.

3. У цілях частини 1(b) "землями забудови" вважаються будь-які необлаштовані чи облаштовані земельні ділянки, визначені як така Державами-членами».

Тобто поставка новоствореної нерухомості вважається такою значною за обсягом і презюмованою вартістю подією, що при здійсненні цього навіть нерегулярно, тобто не як звичайної підприємницької діяльності, якій притаманний систематичний характер, може розглядатися як подія, яка включає постачальника такої особливої субстанції як нерухомість до кола платників ПДВ.

У Податковому кодексі України подібна норма щодо розширеного кола платників ПДВ при першій поставці нерухомості відсутня. Тож «забудовники», для яких це не є підприємницькою діяльністю, яка призводила б до визнання їх платниками ПДВ, здійснюють навіть «першу поставку» нового житла чи іншої нерухомості без ПДВ.

Що ж стосується звільнення від ПДВ за ст. 197 Податкового кодексу України, то це кореспондує з такими положеннями Глави 3. «Звільнення інших видів діяльності від оподаткування» Директиви:

«Стаття 135

1. Держави-члени звільняють такі операції:

<...>

(j) поставка будівлі або її частин, а також землі, на якій вона розташована, окрім поставки, зазначеної в підпункті (a) Статті 12(1);

(k) поставка незабудованої землі, що не є поставкою земель забудови, про яке йдеться в підпункті (b) Статті 12(1);

(l) надання нерухомого майна в лізинг або в оренду».

⁶ Тут не дуже вдалий переклад. Англійською мовою застосовується термін 'occupation', що відповідає значенню зайняти будівлю або приміщення відповідно, а не обов'язково туди заселитися. Тобто в Директиві поставку нерухомості пов'язують із початком її використання, в тому числі і до першого заселення, і тому оподатковується саме в цей момент. При цьому термінологія універсальна для початку використання будь-якої нерухомості, а не тільки житла.

Як бачимо, за загальними положеннями Директиви звільнення від ПДВ надається на всі наступні поставки нерухомого майна взагалі, а не тільки житла, як за Податковим кодексом України, крім оподаткування «першої поставки» (поставки до початку першого фактичного використання), а також надання нерухомого майна в лізинг або оренду.

Таке звільнення від ПДВ наступних поставок будь-якої нерухомості за Директивою ЄС встановлено, виходячи з природи ПДВ як податку на споживання, як це визначено в ст. 1 Директиви⁷:

«Стаття 1

1. Ця Директива утворює спільну систему податку на додану вартість (ПДВ).
2. Принцип спільної системи ПДВ передбачає застосування до товарів та послуг загального податку на споживання, точно пропорційного ціні товарів і послуг, незалежно від числа операцій у рамках процесу виробництва та збуту до моменту нарахування податку.

За кожною операцією нараховується ПДВ, розрахований відповідно до ціни товарів або послуг за ставкою, встановленою для таких товарів або послуг, після віднесення на зменшення податкового зобов'язання суми ПДВ, що безпосередньо припадає на різні складові собівартості.

Спільна система ПДВ застосовується до етапу роздрібної торгівлі включно».

Концептуально вважається, що новостворена нерухомість «спожита» одночасно в момент введення на ринок, і тому оподатковується саме в цей момент, а подальші операції з нерухомістю відповідно не повинні створювати підстав для оподаткування.

Однак на практиці це питання складніше, зокрема з огляду на довгий життєвий цикл нерухомості, впродовж якого вона фактично може бути не повністю «спожита» початковим набувачем. Крім того, теза про «споживання» в повному обсязі нерухомості (як підстава для оподаткування «податком на споживання» повної вартості такої нерухомості) негайно в момент початку використання виглядає принаймні непереконливою (споживати фактично десятки років, а податок за це «споживання» заплатити наперед, за весь строк корисного використання).

І тому виникає питання щодо необхідності надання можливості перекладання тягаря ПДВ як податку на споживання в «неспожитій» частині на наступних власників. Через це Директива (п. 1 (b) ст. 137) передбачає також можливість запровадження країнами, як свого роду пільгового режиму для платників податків, варіанту оподаткування ПДВ і наступних операцій з нерухомістю із включенням вхідного ПДВ до податкового кредиту (вирахувань).

Фактично в Україні реалізований цей варіант стосовно нерухомості, відмінної від земельної ділянки, яка не є житлом.

⁷ Зазначимо, що Податковий кодекс України не визначає прямо ПДВ як податок на споживання. Підпункт. 14.1.178 ст. 14 Податкового кодексу України визначає тільки, що «податок на додану вартість – непрямий податок, який нараховується та сплачується відповідно до норм розділу V цього Кодексу». Таке обмежене визначення слід визнати недоліком податкового регулювання в Україні. Адже розуміння (і відповідне визначення) природи податку важливе для кращого розуміння, і вирішення питань в спірних ситуаціях з урахуванням природи податку. Так, у рішеннях Європейського суду справедливості (суду Євросоюзу), при встановленні наявності чи ні об'єкту оподаткування ПДВ, суд зокрема виходив з тих міркувань, чи є чи ні споживання в конкретному випадку, і відповідно зокрема з цього виводив наявність чи відсутність об'єкта оподаткування ПДВ. Тому доведення визначення ПДВ в Податковому кодексі України до Європейського стандарту (тобто включення у визначення вказівки, що цей податок є податком на споживання) має важливе значення, в тому числі, для розгляду спірних ситуацій.

Практичні варіації підходів у світі, зокрема і з розглядуваних питань, і їх чинники описуються, наприклад, в книзі «ПДВ на нерухомість. Порівняльний глобальний аналіз» (*Immovable Property under VAT. A Comparative Global Analysis*) під редакцією Роберта ван Бредероде (*Robert F. van Brederode*), 2011 року видання, яка доступна англійською мовою частково у вільному доступі (для ознайомлення)⁸.

3.2.

З огляду на викладене вище, з метою здешевлення житла з обґрунтуванням цього соціальними мотивами (житлова нерухомість як засіб задоволення базових життєвих потреб, що гарантується Конституцією, а тому не підлягає звичайному оподаткуванню), пропонуються такі варіанти:

1. звільнення від оподаткування ПДВ постачання житла на всіх етапах, тобто в тому числі і при першій поставці; або
2. зменшення ставки ПДВ до 7% аналогічно до того, як знижена ставка ПДВ з метою здешевлення вартості ліків; або
3. запровадження оподаткування ПДВ для всього можливого ланцюжка постачання житла, втім, за зниженою ставкою 7% (i) з наданням опції реєстрації постачальника житла платником ПДВ або (ii) запровадженням механізму утримання та сплати ПДВ як «трансакційного податку» на кшталт сплати ПДФО податковим агентом чи ПДВ при виплаті страховою компанією страхового відшкодування з ДТП напяму фізичній особі), який в подальшому може бути врахований як податковий кредит при наступному продажі житла.

3.3.

При подальшому розгляді і аналізі цієї пропозиції, ймовірно, виникатиме питання про можливі втрати бюджету у разі звільнення від оподаткування ПДВ першої поставки житла або запровадження зниженої ставки ПДВ. Тому за можливості варто було б спробувати отримати і оцінити такого роду дані, виходячи з того, скільки фактично зараз сплачують забудовники ПДВ з операцій по першій поставці житла. Йдеться саме про суми до фактичної сплати (тобто за вирахуванням податкового кредиту), а не щодо суми податкових зобов'язань з ПДВ, які нараховуються. Попередньо, однак, ці витрати оцінюються не як критичні, і щодо яких соціальні чинники зміни оподаткування пріоритетніші.

IV.

Загальні питання придбання/продажу «житла» на етапі до визнання його як об'єкта нерухомого майна (зокрема, до введення в експлуатацію)

4.1.

За даними, наприклад, [публікації серпня 2019 року](#), де 40% покупців укладають угоди ще на етапі початку будівництва, коли ціна, як правило, близько двох разів дешевша, ніж на момент, коли продається готовий і введений в експлуатацію об'єкт. Ще багато укладають угоди про придбання далі, на наступних етапах будівництва. Спокушають їх до цього, в першу чергу, значна різниця в ціні порівняно з об'єктом, введеним в експлуатацію, і наявність більшого вибору. За даними вказаної публікації, при придбанні на етапі, коли об'єкт готовий наполовину, різниця в ціні порівняно з готовим об'єктом складає зазвичай 15 – 20%.

⁸ Наприклад, [за посиланням](#).

4.2.

Варто порівняти, наскільки така ситуація є типовою у світі, і які щодо цього (якщо це має місце як типове явище) можуть бути напрацьовані моделі.

Європа

За інформацією з відкритих джерел, можна дійти висновку, що така ситуація придбання значної частини новостворюваної нерухомості ще на етапі будівництва нетипова для Європи. Це пояснюється, зокрема, тим, що забудовникам економічно недоцільно продавати житло на етапі будівництва: квартири в споруджуваному будинку приблизно на 20-30% дешевше, ніж в готовому, а продаж «на потоці» вимагає утримання штату продавців, маркетологів та інших співробітників. Забудовники в європейських країнах можуть робити винятки для великих інвесторів, які придбавають відразу великий обсяг пропозиції в комплексі – наприклад, третина всіх квартир. З роздрібними покупцями на стадії котловану забудовники не працюють.

Покупцеві так само не вигідно купувати квартиру в будинку, який знаходиться у процесі будівництва, як і забудовнику її продавати. Справа в тому, що висока вартість нерухомості призводить до того, що значна частина покупців змушена залучати іпотечні кредити для придбання квартири. Купівля квартири в готовому будинку є менш ризиковою, тому відсоткові ставки по кредиту є нижчими – близько 4% на рік. Якщо ж покупець хоче придбати квартиру в споруджуваному будинку, то банк може відмовити в такому кредиті. Банкам не вигідно співпрацювати з потенційно ризикованим об'єктом, який ще не добудований.

Таким чином, в європейських країнах при необхідності оформлення іпотечного кредиту, позичальникові вигідніше купувати готове житло – і ставки нижчі, і будинок вже добудований, а отже, ризики відсутні.

При цьому наявні деякі спеціалізовані фінансові інституції та механізми, спрямовані на надання спеціальних можливостей для накопичення і використання коштів найбільш ефективно для придбання житла.

Так, наприклад, в **Німеччині** інвестори (фізичні особи) досить активно використовують інструмент «житлових контрактних заощаджень» (Bausparvertrag (англ. Housing-and-Savings-Contract)). Це механізм, що дозволяє накопичувати кошти на житло. Прикладом цього є діяльність «будощадкас»⁹, в які фізична особа вкладає гроші. Держава співфінансує частину вкладу відповідно до контракту про будівельні заощадження. Після закінчення деякого часу (як правило, близько шести-семи років) вкладник будощадкаси має право на оформлення житлового кредиту для придбання житла. Будощадкаси не можуть здійснювати будь-яку іншу діяльність, крім залучення коштів громадян для подальшого вкладення в будівництво будинків. Це свідчить про надійність і прозорість подібної системи контрактних заощаджень. Аналогічні системи діють і в інших країнах Європи.

У **Франції** також діє система спеціалізованих ощадних рахунків, згідно з якою майбутній позичальник (фізична особа-інвестор) накопичує певну суму, після чого він може претендувати на позику для придбання житла. Зазвичай ставки таких позик для фізичних осіб вигідні і не перевищують 4%. Крім того, у Франції існують відокремлені кредитні організації, які видають кредити виключно землевласникам та будівельним компаніям.

При цьому контроль за використанням цільових вкладень забезпечується, в тому числі регуляторно. Так, у Франції не допускається перерахування всієї суми вартості нерухомості¹⁰, що купується, забудовнику. Фінансування забудовника здійснюється пропорційно на всіх етапах будівництва: наприклад, 5% на

⁹ Див. за [посиланням](#).

¹⁰ Див. за [посиланням](#).

стадії отримання дозволу на будівництво, в подальшому до 70% ціни на стадії закінчення зведення будинку, і залишок суми – після здачі будинку в експлуатацію.

В цілому, залучення інвестиційного ресурсу напряду на етапі, коли бажаний об'єкт нерухомості ще не існує – ні фактично, ні юридично, не є характерним для країн Європи; надається перевага роботі по залученню коштів не з кінцевим споживачем, а з банківськими кредитами, відсотки по яких не є великими, або спеціалізованими установами з фінансування будівництва.

Індія

Ситуація з продажем житла у вигляді об'єктів незавершеного будівництва в Індії є дуже поширеною. Щоправда, як і в Україні, операція є досить ризиковою і не завжди гарантує покупцеві отримання житла. Купівлю вже готового житла заохочують податковими ставками. Так, операція з продажу нерухомості як готового житла звільняється від податку GST (податок на товари та послуги в Індії, фактично аналог ПДВ), у той час як передача/продаж об'єктів незавершеного будівництва є об'єктом оподаткування GST¹¹.

Російська Федерація

Значну частину новобудов в Російській Федерації (далі – РФ) купують за договорами пайової участі, які набули поширення ще з кінця 90-х – початку 2000-х років¹². У тих же дев'яностих роках в РФ не було попиту банківське кредитування забудовників через високі відсотки по кредитах. До того ж не всі банки були готові кредитувати будівництво, а ті, що йшли на таке, нечасто пропонували видати суму, достатню для всього проекту. Більше того, банки, що кредитували забудовників, прагнули приймати активну участь в якості інвестора, тобто обов'язковою умовою було отримання частин в забудові.

Виникнення інституту пайової участі в РФ пов'язують із тією економічною ситуацією, яка складалась в країні протягом тривалого часу.

Пайове будівництво було привабливим тим, що вклавшись, можна було придбати квартиру практично на нульовому етапі і заощадити 20-30 відсотків від ринкової вартості житла.

Для захисту прав пайовиків у 2004 році був прийнятий Закон «Про участь у пайовому будівництві багатоквартирних будинків і інших об'єктів нерухомості» (Федеральний закон № 214).

Девелоперів зобов'язали укладати з пайовиками договір тільки після отримання дозволу на будівництво, опублікування проектною декларації, державної реєстрації права власності або права оренди на земельну ділянку, надану під будівництво. Крім того, вводилася відповідальність для забудовника за неналежне виконання договору.

Попри це, чимало забудовників вдалися до обходу цього закону, і кількість ошуканих вкладників зростала пропорційно до кількості забудовників, що банкрутували. Тож з метою боротьби з цими явищами, 01.01.2017 року набрав чинності закон, що посилює захист прав пайовиків. Девелоперів зобов'язали публікувати на своїх офіційних сайтах всю документацію та інформацію про об'єкти, що будуються, включаючи договори участі в пайовому будівництві і фотографії з будівництва. Крім того, був введений механізм внесення коштів громадян на спеціальні рахунки.

З 01.07.2017 року введено нові вимоги до статутного капіталу девелоперів: мінімальний розмір статутного капіталу розраховується, виходячи із загальної площі об'єкта. Наприклад, забудовник, чий мінімальний розмір статутного капіталу становить 2,5 мільйона рублів, може побудувати 1500 квадратних метрів житла. Для будівництва понад 500 тисяч квадратних метрів необхідно мати статутний капітал розміром не менше 1,5 мільярда рублів.

¹¹ Див. за [посиланням](#).

¹² Див. за [посиланням](#).

Створення єдиної інформаційної системи¹³

З 01.01.2018 року в РФ запрацювала єдина інформаційна система житлового будівництва (далі – ЄІСЖБ), яка створена для підвищення прозорості ринку пайового будівництва. Забудовники зобов'язані вносити в цю систему ті ж відомості, які вони розміщують на власних офіційних сайтах. Це – проектна декларація, дозвіл на будівництво, правовстановлюючі документи на земельну ділянку, дозволи на введення в експлуатацію раніше зданих об'єктів і інші документи.

Також в ЄІСЖБ має міститись інформація про проведені перевірки діяльності забудовника і відомості про притягнення посадових осіб забудовника до адміністративної відповідальності.

Зміна стратегії

Станом на кінець 2019 року в РФ відбувалися подальші суттєві зміни в частині можливості здійснення пайового будівництва¹⁴. За планами, принаймні на той час, протягом трьох років залучення коштів громадян для пайового будівництва має бути замінено банківським кредитуванням забудовників. Пайове будівництво в тому вигляді, в якому воно існує зараз, має піти в історію.

Відбувається **перехід до проектного фінансування**, а саме:

- кошти фізичних інвесторів дозволяється залучати виключно через ескроу рахунки, кошти на цих рахунках є застрахованими;
- відсотки на суму грошових коштів, що знаходяться на рахунку ескроу, не нараховуються, а винагорода уповноваженому банку, що є ескроу-агентом по рахунку ескроу, не виплачується;
- кошти на ескроу рахунку перераховуються забудовнику виключно після здачі об'єкта в експлуатацію і державної реєстрації права власності хоча б на один об'єкт пайового будівництва в ньому;
- вводиться принцип «один дозвіл на будівництво – один розрахунковий рахунок».

Можна зробити висновок, що відбувається планована трансформація ринку із переведенням на модель фінансування будівництва, в першу чергу, за рахунок банківських кредитів, чи із застосуванням інших механізмів, а не грошима інвесторів-фізичних осіб напряму. До забудовників підвищуються вимоги щодо їх досвіду та наявності коштів на самостійне фінансування будівництва.

4.3.

Що стосується **України**, то до 2004 року фінансування житлового будівництва в Україні можна було здійснити (житлово-будівельні кооперативи, які існували ще з радянських часів, ми тут не розглядаємо) власними коштами замовника будівництва або коштами інвесторів, в тому числі залученими у банку.

При цьому, купувалося як вже готове житло, так і фінансувалися об'єкти, що будуються, в основному з використанням так званих інвестиційних договорів.

Надалі ця сфера набула додаткового законодавчого регулювання, і сьогодні ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» встановлено, що інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, може здійснюватися виключно через:

- фонди фінансування будівництва;

¹³ Офіційний сайт системи за [посиланням](#).

¹⁴ [Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"](#) (с изменениями и дополнениями).

- фонди операцій з нерухомістю;
- інститути спільного інвестування;
- шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

Щоправда, останнє речення ст. 4 вказаного закону згадує про можливість регулювання цього питання також іншими законами: «Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами».

Тому це питання не абсолютно «закрите» вказаними вище інструментами. Наприклад, ч. 1 ст. 656 Цивільного кодексу України встановлює, що предметом договору купівлі-продажу може бути як товар, який є у продавця на момент укладення договору, так і який буде створений (придбаний, набутий) продавцем у майбутньому.

Що стосується правових та організаційних засад залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливостей управління цими коштами, а також правових засад та особливостей випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю, то їх визначено Законом України від 19 червня 2003 року № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі – Закон № 978).

Розглянемо найбільш поширені на практиці механізми (при тому, що з часом ступінь «популярності» змінювався):

ФОНД ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА

У механізмі з фондом фінансування будівництва (далі – ФФБ), після того, як кошти з цього фонду переходять до забудовника, для останнього вони є доходом від господарської діяльності. На цьому етапі вони оподатковуються ПДВ – 20%. Базою оподаткування з поставки нерухомості буде реальна (ринкова) вартість реалізованої нерухомості, зафіксована в договорах з інвесторами (вкладниками).

З оподаткуванням ПДВ пов'язана низка проблемних аспектів, зокрема надаючи правову оцінку податковим наслідкам укладення договорів уступки майнових прав між ФФБ та інвестором, вважають дану операцію об'єктом оподаткування податком на додану вартість, в той час як Управитель, отримуючи від Забудовника майнові права, не набуває права власності на об'єкт будівництва, а лише утримує такі майнові права до повної сплати Довірителями коштів за Договорами про участь у ФФБ. Враховуючи те, що Управитель ФФБ не набуває права власності на об'єкти нерухомості, він не здійснює постачання товарів в розумінні Податкового кодексу України.

Уступка майнових прав від Фонду фінансування будівництва до Довірителів не є першим постачанням об'єктів житлової нерухомості, а відтак взагалі не є об'єктом оподаткування ПДВ попри такого роду кваліфікацію контролюючими органами.

Окрім ПДВ, забудовник має сплатити 18% податку на прибуток.

ЕМІСІЯ ЦІЛЬОВИХ ОБЛІГАЦІЙ ПІДПРИЄМСТВ, ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ЯКИМИ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ШЛЯХОМ ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТА (ЧАСТИНИ ОБ'ЄКТА) ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Облігації дозволяють здійснювати певну податкову оптимізацію в рамках чинного законодавства. Так, засоби, отримані від інвесторів шляхом емісії облігацій, не включаються у валовий прибуток, витрати на випуск облігацій і на виплату відсотків включаються у валові витрати емітента. До того ж, операції з

цінними паперами не є об'єктом оподаткування ПДВ. Отже, до моменту продажу (передачі) приміщень у забудовника не виникають зобов'язання по сплаті ПДВ.

Передача готового нового житла фізичним і юридичним особам у власність в обмін на облігації є першою поставкою житла, отже, об'єктом для оподаткування ПДВ за ставкою 20%. Аналогічно, як і в ситуації з залученням ФФБ, забудовник за результатами фінансового результату зобов'язаний сплатити податок на прибуток за ставкою 18%. У покупця житла податкових зобов'язань при покупці новозбудованого житла не виникає.

ЗАЛУЧЕННЯ ІСІ

ІСІ дає можливість перенести сплату основних податкових платежів до закінчення будівництва нерухомості та передачі у власність інвесторам.

Грошові надходження, отримані від випуску (емісії), розміщення та продажу цінних паперів, випущених в обіг (емітованих), не обкладаються ПДВ (п.п. 196.1.1 ст. 196 Податкового кодексу України).

У момент передачі об'єкта нерухомості інвестору (тобто фактичного обміну нерухомості на облігації) базою для оподаткування ПДВ здебільшого традиційно визнається не ринкова вартість об'єкта нерухомості, а номінальна вартість облігації, яка дорівнює собівартості. За визнання податкових зобов'язань на базі собівартості, вони фактично компенсуються за рахунок податкового кредиту, сформованого при будівництві. Таким чином, для покупця придбання через облігації менш витратне, оскільки до різниці між фактичною ціною придбання, сплаченою за цільові цінні папери, і собівартістю ПДВ за такою моделлю не застосовується. Хоч і були вже спроби податківців наполягати в таких випадках на нарахуванні ПДВ, виходячи з ринкової оцінки нерухомості на той час як звичайної ціни (зокрема, з посиланням на зміни мінімальної бази оподаткування для самостійно виготовлених товарів чи наданих послуг в п. 188.1. Податкового кодексу України з собівартості на звичайну ціну). Однак цим спробам на перешкоді стають, в першу чергу, процедурні моменти і недолугість відповідних положень Податкового кодексу України.

Крім того, весь прибуток, отриманий від будівельного проекту, як правило, акумулюється в ІСІ, де знаходиться в безподатковому режимі (п.п. 141.6.1. ст. 146 Податкового кодексу України), і на відміну від цільового призначення інвестицій при ФФБ кошти ІСІ не є цільовими і можуть вільно направлятися в інші проекти.

В цілому, оподаткування операцій, структурованих за допомогою ІСІ, на відміну від ФФБ, дозволяє оптимізувати оподаткування в рамках чинного законодавства.

Це дає можливість також одночасно фінансувати будівництво декількох об'єктів, здійснювати ефективне управління фінансами та податкове планування. Вимоги законодавства при використанні ІСІ для забудовника є лояльніші, ніж при використанні механізму фінансування будівництва з випуском забудовником цільових облігацій. В ситуації з ІСІ всю технічну роботу виконує, як правило, команда Компанії з управління активами (далі – КУА), а не забудовник.

При тому, що сьогодні на практиці активно використовуються й інші форми придбання нерухомості (наприклад, ф'ючерсні контракти, облігації та інші цінні папери), роль ІСІ у будівельній галузі залишається суттєвою.

ІПОТЕКА

Забудовник здійснює емісію заставних і забезпечує їх іпотекою побудованого житла. Фінансова установа надає фінансування для будівництва майбутнього об'єкта. Забудовник передає інвестору об'єкт майбутнього інвестування в іпотеку і передає фінансовій установі заставну.

Передача предмета іпотеки іпотекодержателю є поставкою в розумінні Податкового кодексу України, і у забудовника виникає зобов'язання по оплаті податку на додану вартість в сумі 20% від вартості предмета іпотеки.

У покупця, до якого переходить право власності на предмет іпотеки, виникає об'єкт оподаткування податком на доходи фізичних осіб (18%), адже згідно з Податковим кодексом України, продажем є будь-які операції, що здійснюються за договорами, що передбачають передачу права власності на майно.

Тобто у забудовника виникає податкове зобов'язання щодо сплати ПДВ. Інвестор у такому разі як покупець має сплатити податок на доходи фізичних осіб.

КУПІВЛЯ-ПРОДАЖ МАЙНОВИХ ПРАВ

Покупець виплачує забудовнику частину від загальної вартості квартири. Одночасно з договором купівлі-продажу майнових прав укладається форвардний контракт, в якому прописується сума, що залишилася по угоді, яку покупець повинен буде внести забудовнику за отримання в подальшому права власності на нерухомість.

Майнові права на об'єкт інвестування є правом на отримання у власність об'єкта інвестування в майбутньому (після прийняття об'єкта інвестування в експлуатацію). В цьому випадку операція з реалізації майнових прав на нерухоме майно для продавця (збудовника) є операцією з першої поставки житла, яка обкладається ПДВ у загальновстановленому порядку за ставкою 20%. Також забудовник платить податок на прибуток в розмірі 18%.

Питання кваліфікації для цілей оподаткування доходу від продажу майнових прав стало предметом розгляду Верховним Судом у справі №826/14183/16¹⁵ від 06.08.2019 року. Позивач в даній справі посилався на безпідставність висновку контролюючого органу щодо заниження позивачем податкового зобов'язання з доходу, отриманого від продажу майнових прав на об'єкти нерухомості в багатопверхових житлових будинках за 2014 рік, внаслідок застосування ставки податку 5%, встановленої п. 167.2 ст. 167 Податкового кодексу України.

Позивач стверджував, що у контролюючого органу не було законних підстав для визначення податкового зобов'язання за ставками, встановленими п. 167.1 ст. 167 Податкового кодексу України, оскільки дохід, оподаткування якого стосується спір, був отриманий від продажу майнових прав на об'єкти нерухомості, *що прирівнюється до продажу об'єктів нерухомості*.

Верховний Суд вказав, що нормою п. 167.2 ст. 167 Податкового кодексу України встановлено, що ставка податку на рівні 5% бази оподаткування застосовується у випадках, прямо визначених розділом IV цього Кодексу, а норма п. 172.2 ст. 172 Податкового кодексу України (щодо оподаткування доходу від продажу *об'єктів нерухомості*) не містить прямої вказівки на оподаткування за встановленим нею правилом доходу від продажу *майнових прав на об'єкт нерухомості*, тому підстав для оподаткування такого доходу за вказаною ставкою немає.

Такий дохід, оскільки інше не встановлено нормами розділу IV Податкового кодексу України, підлягає оподаткуванню за загальною ставкою, встановленою п. 167.1 ст. 167 Податкового кодексу України.

¹⁵ В ЄДРСР за [посиланням](#).

Наведений приклад ще раз підтверджує, що операції з майновими права на об'єкт нерухомості [в тому числі майбутній] не прирівнюються до операцій власне з об'єктами нерухомості.

ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

За попереднім договором купівлі-продажу нерухомості сторони зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір в майбутньому (основний договір) на умовах, встановлених попереднім договором (ч. 1 ст. 635 Цивільного кодексу України).

Попередній договір сам по собі не є інвестиційним договором, а є лише зобов'язанням сторін укласти договір купівлі-продажу об'єкту нерухомості в майбутньому.

Попереднім договором купівлі-продажу нерухомості, в класичному варіанті (як ця конструкція виписана законодавцем), взагалі не передбачається обов'язок оплати або передачі майна, оскільки метою та предметом цього договору є лише встановлення обов'язку укласти договір купівлі-продажу в майбутньому або закріпити об'єкт нерухомості за певним інвестором з метою укладення договору купівлі-продажу. Тобто, господарських операцій, значимих для цілей оподаткування, за цим договором по суті не відбувається.

Однак на практиці попереднім договором часто передбачається отримання коштів потенційним продавцем (у якості платежу забезпечувального характеру). Такі кошти (що найчастіше набувають форми завдатку, авансу тощо) пізніше зараховуються в рахунок оплати за основним договором.

Тривалий час контролюючі органи вважали¹⁶, якщо за попереднім договором передаються певні грошові суми, зокрема суми авансу та завдатку (юридичні підстави для отримання яких взагалі сумнівні стосовно цієї операції), то така операція має оподатковуватись за загальними правилами, передбаченими для продажу товару, а завдаток, отриманий платником податку у грошовій формі, який виступає гарантією укладення договору купівлі-продажу нерухомості, має включатись до валового доходу такого платника податку. Окремо слід згадати проблему укладення та оподаткування договорів дольової (пайової) участі, легітимність яких є сумнівною в умовах чинного спеціального законодавства.

4.4.

На практиці вже чимало років поспіль в Україні значний відсоток житла будується за рахунок коштів населення, що залучаються ще на тому етапі, коли бажаний об'єкт нерухомості ще не існує – ні фактично, ні юридично.

Покупця в такому разі спокушає, в першу чергу, значно менша ціна при купівлі на стадії так званого «об'єкта незавершеного будівництва».

Можливість отримання житла за меншу ціну, а значить, більша доступність житла, відповідають соціальним цілям держави, як вони були зазначені на початку цього матеріалу. За умов обмеженої доступності і значної вартості кредитних коштів можливість прямого інвестування громадян у житло залишається важливим реальним чинником ринку, яким нехтувати не можна.

Незважаючи на існування вже значної кількості механізмів фінансування будівництва, жоден з них не вирішує повністю коло питань, які виникають при цьому. Зокрема, жоден із них не здатен гарантувати інвестору цільове використання вкладених коштів та отримання житла після закінчення будівництва.

¹⁶ [Лист ДПАУ від 12.04.2007 року № 4047/5/15-0215.](#)

Покупець на етапі будівництва в результаті наділяється не правом власності на житло, будівництво якого було ним профінансовано, а, як сформовано судовою практикою, «правом очікування»¹⁷ – обмеженим речовим правом, за яким власник цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна, та яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому.

Тобто до завершення будівництва та прийняття готового об'єкта нерухомості в експлуатацію покупець квартири, по суті, залишається недостатньо захищеним, оскільки має справу лише з переліком обов'язків між учасниками створення такого об'єкта, неможливість виконання яких і створює головні ризики такого роду проектів та правомочність отримати право власності в майбутньому. Цивільне законодавство України сьогодні розглядає незавершене будівництво як сукупність матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва, а не як цілісний об'єкт.

Другим важливим аспектом, який слід визнати ще не врегульованим належним чином, є обтяжливність оподаткування. Це може бути не обов'язково абсолютні значення податків, а й обтяжливність відповідних процедур, які, однак, так і не забезпечують досягнення поставленої мети.

Відповідно, завдання в цьому напрямку може бути сформульовано як:

- (i) створення, по можливості, інструментів менш обтяжливих з погляду зусиль на адміністрування та оподаткування, зі збереженням при цьому рівня забезпечення очікуваних результатів отримання нерухомості, по можливості, не меншим, ніж за існуючих вже на ринку інструментів,
- (ii) зменшення через механізми оподаткування фактичної різниці в ціні порівняно з ціною придбання готового, введенного в експлуатацію об'єкта житлової нерухомості, і збільшення тим самим привабливості останнього варіанту.

4.5.

(i)

В рамках цього документу, який зосереджується на аспектах, пов'язаних з оподаткуванням, пропонується інструмент під умовною назвою «договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта житлової нерухомості». Як було зазначено вище, за ч. 1 ст. 656 Цивільного кодексу України предметом договору купівлі-продажу може бути в тому числі товар, який на момент укладання договору у продавця відсутній, і буде створений (набутий) продавцем у майбутньому. «Договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта житлової нерухомості» з відповідним спеціальним режимом оподаткування за Податковим кодексом України пропонується визначити (у ст. 14 Податкового кодексу України) відповідний договір за умови дотримання, наприклад, таких вимог (як кваліфікаційних ознак – передумови надання відповідного податкового режиму):

1. на сайті забудовника на момент укладання відповідного договору і надалі, аж до моменту введення об'єкта в експлуатацію, наводиться в скан-копіях вся необхідна дозвільна і проектна документація щодо об'єкта, включно з документацією на земельну ділянку і на право забудови;
2. на сайті наявне повідомлення-попередження, що укладання договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта житлової нерухомості не забезпечує на 100% отримання такого об'єкта в майбутньому навіть за повної сплати, зокрема через тривалість процесу і можливі зміни і впливи, наслідки яких не можна передбачити певною мірою. Тому при укладанні такої угоди покупець діє на власний ризик; підстави для претензій до держави чи органів місцевого самоврядування у разі

¹⁷ Конструкція, створена Верховним Судом України у Постанові від 30.01.2013 року у справі №6-168цс12 (в ЄДРСР [за посиланням](#)).

невиконання (неналежного виконання) договору відсутні, і при укладанні такого договору покупець підтверджує таке розуміння і відсутність підстав для будь-яких претензій до держави чи органів місцевого самоврядування у разі невиконання чи неналежного виконання договору;

3. щоквартально, у строки встановлені для подачі фінансової звітності до контролюючого органу у складі податкової звітності, на сайті розміщується баланс та звіт про прибутки та збитки забудовника за минулий квартал;
4. не рідше, ніж раз в квартал на сайті розміщується докладний фото-звіт про поточний стан будівництва із коротким письмовим поясненням, що зроблено з дати минулого звіту;
5. на сайті наводиться перелік всіх об'єктів, будівництво яких здійснював/здійснює забудовник впродовж останніх 5 календарних років, які передують поточному, і також в поточному році, із коротким описом їх поточного стану і копій документів на введення в експлуатацію тих об'єктів, які в експлуатацію вже введені.

Примітка: нам відомі пропозиції по включенню такого об'єкта як «майбутній об'єкт нерухомості» до реєстру, щоб так запобігти можливості подвійного продажу. Це питання непросте, і за межами власне податкових аспектів, яким присвячений цей документ. У разі внесення відповідних змін до цивільного законодавства, пропонується податкова модель може бути досить легко адаптована до цього.

Виконання зазначених вище умов розглядається як таке, що створює базу для прийняття свідомих інформованих рішень покупцями, з розумінням відповідних ризиків, і запобіганням будь-яким претензіям до державних органів чи органів місцевого самоврядування у разі неналежного виконання договорів продавцями (збудовниками). В якості мотивації збудовників до виконання цих вимог, держава забезпечує відповідний режим оподаткування за такими договорами.

(ii)

Пропоновані риси податкового режиму **збудовників** за такими договорами наступні:

ПДВ:

датою виникнення податкових зобов'язань збудовника (для варіанту, коли ПДВ зберігається за зниженою ставкою) за такими договорами є дата фактичної передачі покупцю введеного в експлуатацію об'єкта житлової нерухомості, щодо якого був укладений договір (тобто за аналогією, як зараз встановлено п. 187.9 Податкового кодексу України для виконавця довгострокових контрактів), отримання попередньої (до дати такої передачі) часткової чи повної оплати за таким договором не призводить до виникнення податкових зобов'язань збудовника (десь аналогічно як зараз встановлено п. 187.11 Податкового кодексу України для експортних та імпорتنих контрактів);

У разі заміни будь-якої сторони договору чи переуступлення прав за договором (крім випадків заміни сторони в порядку спадкування), за договором починає застосовуватися звичайний режим оподаткування ПДВ із встановленням надалі дати виникнення податкових зобов'язань в звичайному порядку, а щодо вже отриманих на дату заміни сторони передоплат визнати датою виникнення податкових зобов'язань таку дату.

Податок на прибуток підприємств:

дата визнання доходу співпадає з датою визнання податкових зобов'язань з ПДВ як зазначено вище (тобто дата фактичної передачі покупцю введеного в експлуатацію об'єкта житлової нерухомості, щодо якого був укладений договір). Отримані до того моменту передоплати чи наступна відстрочка розрахунків не впливають на визнання доходу. Власне так і виходить за стандартами фінансового обліку якщо вважати, що предметом договору є власне поставка об'єкта нерухомого майна, а не надання якихось

прав (які, за загальним правилом, виникають з моменту укладання належним чином консенсуальної угоди).

V.

Визначення об'єкта (об'єкт житлової нерухомості), певні особливості оподаткування якого (в тому числі на етапі створення) пропонується в цьому документі визначити

5.1.

Європейська Директива з ПДВ, на яку ми посилалися при аналізі в попередньому розділі, виокремлює (ст. 12) для цілей ПДВ поставки будівель або частини будівель, де будівля визначається як будь-яка споруда, прикріплена до ґрунту чи в ньому. Директива не розділяє таку нерухомість на житлову та нежитлову.

В Україні регулювання для цілей ПДВ відмінне, з різним режимом оподаткування для житлової і нежитлової нерухомості.

5.2.

Підпункт 197.1.14 поточної редакції Податкового кодексу України встановлює особливий режим оподаткування ПДВ (звільнення, крім першої поставки) буквально «197.1.14. постачання **житла (об'єктів житлового фонду)**, <...> або постачання послуг (включаючи вартість придбаних за рахунок виконавця матеріалів) <...> за рахунок замовника.

Норми цього підпункту **поширюються** також **на перший продаж дачних або садових будинків**, а також будь-яких інших об'єктів власності, зареєстрованих згідно із законодавством як житло (житловий фонд). <...>».

Тобто такий спеціальний режим оподаткування встановлений п.п. 197.1.14 Податкового кодексу України для:

1. постачання житла (об'єктів житлового фонду), нового або реконструйованого/капітально відремонтованого;
2. послуг з будівництва або реконструкції/капітального ремонту за рахунок замовника;
3. першого продажу:
 - (i) дачних будинків
 - (ii) садових будинків
 - (iii) будь-яких інших об'єктів власності, зареєстрованих як житло (житловий фонд).

5.3.

Підпункт 197.1.14 з ПДВ Податкового кодексу України оперує буквально таким поняттям як «житло (об'єкти житлового фонду)».

При цьому цей термін (категорія) Податковим кодексом України прямо не визначений.

Відповідно до п. 5.3. ст. 5 Податкового кодексу України, терміни, що використовуються у Податковому кодексі України і не визначаються ним, «використовуються у значенні, встановленому іншими законами».

Житловий кодекс Української РСР (ст. 4 «Житловий фонд») відносить до житлового фонду:

«Жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях ...

Житловий фонд включає:

жилі будинки ...

жилі будинки (частини будинків), квартири ...

квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях ...

До житлового фонду не входять нежилі приміщення в жилих будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру».

Таким чином, визначення житла (житлового фонду) для цілей ПДВ береться швидше з Житлового кодексу Української РСР. Цей Кодекс Президент навів в якості прикладу на загальній зустрічі з бізнесом 4 липня 2019 року як нормативний акт, який підлягає найшвидшому скасуванню, оскільки вже явно не відповідає вимогам сьогодення. Пан Президент навіть зачитав для унаочнення початок преамбули:

«В результаті перемоги Великої Жовтневої соціалістичної революції в нашій країні було створено необхідні передумови для розв'язання однієї з найважливіших соціальних проблем – задоволення потреби трудящих у житлі.

Втілюючи в життя ленінські ідеї побудови комуністичного суспільства і здійснюючи курс на підвищення матеріального та культурного рівня життя народу, Радянська держава послідовно реалізує розроблену Комуністичною партією програму житлового будівництва».

Отже, можна очікувати найближчим часом втрати чинності цим радянським Житловим кодексом. Як буде врегульоване питання кваліфікації в якості житла (житлового фонду) в новому акті прогнозувати важко. До того ж зміна визначення житла (житлового фонду) може призвести до фактичної зміни переліку операцій, які підлягають оподаткуванню за п.п. 197.1.14 навіть без внесення змін власне до Податкового кодексу України. Це не відповідає концептуально меті Податкового кодексу України щодо кодифікації правил оподаткування, і що зміни до правил оподаткування мають вноситися лише шляхом внесення змін до Податкового кодексу України.

Тому кращим варіантом є забезпечення визначення категорій, щодо яких встановлюється відповідний режим оподаткування, безпосередньо в Податковому кодексі України.

5.4.

Визначення що таке «житло» (щоправда без згадки про житловий фонд) можна брати і з Цивільного кодексу України:

«Стаття 379. Поняття житла

1. Житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше жите приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них».

Тобто житлом визнається:

1. житловий будинок;
2. квартира;
3. інше жите приміщення.

Перші дві категорії теж визначені Цивільним кодексом України, щоправда із уточненням – «як об'єкти права власності»:

«Стаття 380. Житловий будинок як об'єкт права власності

1. Житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання».

«Стаття 382. Квартира як об'єкт права власності

1. Квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання...».

За цим визначенням, житловий будинок в цілому є житлом. Власне, і квартира визначена за належністю до житлового будинку, і цим самим імпліцитно ще раз підтверджується, що будинок в цілому з основним призначенням для проживання вважається житлом, не залежно від наявності в ньому приміщень іншого призначення.

При цьому, в Цивільному кодексі України відсутнє положення аналогічне наявному в Житловому кодексі Української РСР, що нежилі приміщення в житлових будинках не входять до житла.

Варто також зазначити, що при придбанні, наприклад, квартири, покупець набуває право власності не тільки на власне квартиру, а й на частку у спільному майні будинку в цілому, в тому числі права на земельну ділянку, на якій розташований будинок та прибудинкову територію, щоправда якщо такі права зареєстровані (як це встановлено ч. 2 ст. 382 Цивільного кодексу України):

«2. Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав».

Тож, строго кажучи, навіть при першій поставці квартири покупець набуває не тільки власне житло в вузькому значенні цього терміну. Тому для забезпечення чіткості відповідні питання варто врегулювати належним чином і, зокрема, в Податковому кодексі України.

5.5.

(i)

Зараз Податковий кодекс України (п.п. 14.1.129 ст. 14) містить визначення **об'єктів житлової нерухомості** (що є схожим, однак не тотожним буквально терміну «житло (об'єкти житлового фонду)», який використаний в п.п. 197.1.14. Податкового кодексу України):

«14.1.129. об'єкти житлової нерухомості – будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки».

Тобто до об'єктів житлової нерухомості за цим визначенням належать:

1. *будівлі*, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду;
2. дачні будинки;
3. садові будинки.

Таким чином, виходячи з цього визначення, об'єкт для віднесення до житлової нерухомості має бути дачним чи садовим будиночком або б у д і л е ю, віднесеною відповідно до законодавства до житлового фонду.

Зауважимо, що це визначення містить значну зовнішню схожість з терміном, використаним в п.п. 197.1.14., адже і там і в п.п. 14.1.129 застосовується такий елемент визначення як «об'єкти» із вказівкою на належність до житлового фонду чи житлової нерухомості відповідно. Основа відмінності в тому, що визначення за п.п. 14.1.129, яке оперує об'єктами «житлової нерухомості» включає до об'єктів житлової нерухомості *будівлі*, віднесені до житлового фонду, а термін в п.п. 197.1.14 – просто об'єкти житлового фонду, без уточнення типу об'єктів безпосередньо в Податковому кодексі України.

В свою чергу, що таке «будівля» визначено Податковим кодексом України наступним чином:

«14.1.15. *будівлі* – *земельні поліпшення*, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несуче-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, збереження інших матеріальних цінностей, провадження економічної діяльності».

Тобто «будівлі» – це «земельні поліпшення», які мають відповідні кваліфікаційні характеристики, наведені у визначенні.

Для повноти ланцюжка викладення наводимо також визначення земельних поліпшень за Податковим кодексом України:

«14.1.75. *земельне поліпшення* – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо)».

За визначенням об'єктів житлової нерухомості як будівель, окремі приміщення не входять до об'єктів житлової нерухомості, оскільки об'єкти нежитлової нерухомості (як будівлі за визначенням) приміщення утворюють.

За визначенням п.п. 14.1.129 Податкового кодексу України об'єкт житлової нерухомості – це будівля в цілому. Якесь згадка про віднесення до об'єктів житлової нерухомості певної частки будівлі безпосередньо в цьому визначенні відсутня.

Таким чином, за загальним визначенням **об'єктів житлової нерухомості** за Податковим кодексом України до них окремі приміщення не можуть належати.

Для порівняння, п.п. 14.1.129¹ Податкового кодексу України включає до визначення **об'єктів нежитлової нерухомості** як будівлі, так і приміщення:

«14.1.129¹. об'єкти нежитлової нерухомості – будівлі, приміщення, що не віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду...».

Для повноти викладення також нагадаємо, що за Цивільним кодексом України нерухомим майном можуть вважатися лише власне будівлі і споруди, що безпосередньо розміщені на землі, а не окремі приміщення:

«Стаття 181. Нерухомі та рухомі речі

1. До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення».

Щоправда абзац другий цієї першої частини ст. 181 Цивільного кодексу України дозволяє *поширювати режим нерухомої речі* на інші речі, права на які підлягають державній реєстрації:

«Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації».

(ii)

Податковий кодекс України після розглянутого вище визначення п.п. 14.1.129 «об'єктів житлової нерухомості» наводить далі у п.п. 14.1.129.1. перелік того, що входить, зокрема, до основної підкатегорії об'єктів житлової нерухомості – «будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду»:

«14.1.129.1. Будівлі, віднесені до житлового фонду, поділяються на такі типи:

а) житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. Житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирного типу різної поверховості. Житловий будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень;

б) прибудова до житлового будинку – частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін, і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну;

в) квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання;

г) котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою;

г) кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання в квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартиронаймачів».

Однак прибудова і квартира, кімнати, які наведені в цьому переліку як належні до об'єктів житлової нерухомості (підкатегорія «будівлі, віднесені до житлового фонду»), явно не узгоджуються із загальним визначенням об'єктів цієї підкатегорії житлової нерухомості як будівель, що віднесені до житлового фонду, оскільки за визначенням (п.п. 14.1.15., як розглянуто вище) не можуть бути визнані власне «будівлями». Тобто визначення за п.п. 14.1.129 та 14.1.129.1. наведені з суперечливостями і неузгодженостями, а тому потребують уточнення чи, можливо, навіть заміни.

(iii)

Як варіант, пропонується перевикласти п.п. 14.1.129 Податкового кодексу України за моделлю, використаною в Директиві ЄС з ПДВ (тобто із прив'язкою визначення лише до будівель). Як можливий варіант для подальшого обговорення:

«14.1.129. Об'єкти житлової нерухомості – будівлі призначені для проживання і їх складові частини, які за законом можуть підлягати окремій реєстрації; дачні та садові будинки.

14.1.129.1. Будівлі призначені для проживання та їх частини зокрема включають ...».

(iv)

Наявне наразі в ст. 14 Податкового кодексу України визначення житлової та нежитлової нерухомості було запроваджене пізніше, ніж п.п. 197.1.14, який встановлює особливості оподаткування ПДВ першої поставки житла. Вказане визначення призначене для цілей іншого податку – податку на майно, а саме його такої складової як податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Об'єкт оподаткування цим податком так визначений п.п. 266.2.1. Податкового кодексу України:

«266.2.1. Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка».

Як бачимо, використані тут терміни – «об'єкт житлової нерухомості» та «об'єкт нежитлової нерухомості» – це саме ті терміни, які визначені у ст. 14 Податкового кодексу України (п.п. 14.1.129 та п. 14.1.129¹ відповідно).

5.6.

(i)

В чому проблема при застосуванні чинних визначень об'єктів житлової нерухомості та об'єктів нежитлової нерухомості за ст. 14 Податкового кодексу України, і які складнощі, і навіть певний когнітивний дисонанс виникають, можна проілюструвати на прикладі застосування змін, запроваджених Рішенням Київської міської ради від 18.10.2018 року № 1910/5974 «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 23.06.2011 року № 242/5629 “Про встановлення місцевих податків і зборів у м. Києві”» (далі – Рішення Київради).

Вищевказаним Рішенням Київради змінено «Положення про податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в м. Києві» (далі – Положення), яке є додатком до базового рішення Київради з цього питання (це Положення встановлює ставку податку *в залежності від категорії об'єктів нерухомості, як вони там визначені*), – запроваджено новий підхід до класифікації нерухомості для цілей визначення ставки податку на нерухомість, відмінної від земельної ділянки:

Положення в редакції, яка діяла до 2019 року, в п. 5.3 містило таблицю ставок податку, зокрема для нежитлової нерухомості в залежності від типу нежитлового об'єкта:

Тип об'єкта	Ставка податку
Гаражі	0,01
Музеї та бібліотеки	0,01
Будівлі лікарень навчальних закладів	0,01
Материнські та дитячі реабілітаційні центри, пологові будинки	0,01
Центри функціональної реабілітації	0,01
Зали (споруди) спортивні	0,01
Пам'ятки історичні та такі, що охороняються державою	0,01
Будівлі (споруди) комунальні	0,01
Інші	1,00

Тобто наводився перелік конкретних об'єктів, а все прямо не зазначене відносилось до категорії «інші» зі ставкою в 1% від розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 01 січня звітного (податкового) року, за 1 кв. метр бази оподаткування.

З 2019 року змінена редакція Положення містить нову таблицю, у якій наведені нові ставки, і відсилає для цілей класифікації до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000 (далі – ДК 018-2000) і фактично дублює його зміст. Як безпосередньо вказано в шапці таблиці з категоріями та ставками: «1* Класифікація будівель та споруд, код та найменування зазначаються відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженого наказом Держстандарту від 17 серпня 2000 р. № 507». Тобто з 2019-го року для цілей рознесення по категоріях і визначення належної ставки податку на нерухомість має застосовуватися саме ДК 018-2000.

Що означає ця зміна класифікаційного підходу для віднесення до об'єктів житлової чи нежитлової нерухомості, краще для початку показати на прикладі:

Уявімо, офіс або перукарню, які розташовані на першому поверсі житлового будинку. При цьому, правовстановлюючі документи не залишають сумніву в тому, що приміщення є нежитловим. Тобто не призначене для проживання.

Чи значить це, що власник вказаного приміщення має сплачувати податок з нерухомості як з об'єкта нежитлової нерухомості? Насправді, ні.

Об'єктами класифікації в ДК 018-2000 є *будівлі* – виробничого та невиробничого призначення – та інженерні *споруди* різного функціонального призначення. При цьому будівлі, що використовуються або запроектовані для декількох призначень, повинні бути ідентифіковані за однією класифікаційною ознакою відповідно до головного призначення. Тобто **класифікуються лише власне будівлі, а не окремі приміщення, які в них знаходяться**. А приміщення тоді слід кваліфікувати як частину за кваліфікацією власне будівлі, в якій воно знаходиться.

Будівлі кваліфікуються за головним призначенням. Правила визначення головного призначення будівель із приміщеннями різного призначення детально описані в Розділі 1 ДК 018-2000, та сутність їх полягає в підрахунку відсоткового співвідношення площ різних за призначенням приміщень будівлі в складі повної загальної площі. Тобто якщо будівля, в якій розташований офіс, перукарня, знаходиться в житловому будинку і житлові площі в ньому переважають, то значить як будівля в цілому, так і частина будівлі – вказане приміщення, що не призначене для проживання, відноситься до *житлової* нерухомості із застосуванням відповідної ставки податку (наразі 1,5%, тобто вища ніж була для «іншої» нежитлової нерухомості за попередньою редакцією Положення).

(ii)

Виглядає, *на перший погляд*, не досить логічно, адже приміщення за правовстановлюючими документами віднесено до нежитлової нерухомості. Тож наскільки правомірна і обґрунтована кваліфікація такої, за правовстановлюючими документами нежитлової, нерухомості як житлової, зокрема для цілей оподаткування податком на нерухомість?

(iii)

Повернемося до Податкового кодексу України.

П.п. 14.1.129¹ ст. 14 Податкового кодексу України визначає:

«14.1.129¹. Об'єкти нежитлової нерухомості – будівлі, приміщення, що не віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду. У нежитловій нерухомості виділяють:

а) будівлі готельні – готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати, ресторани та бари, туристичні бази, гірські притулки, табори для відпочинку, будинки відпочинку;

б) будівлі офісні – будівлі фінансового обслуговування, адміністративно-побутові будівлі, будівлі для конторських та адміністративних цілей;

в) будівлі торговельні – торгові центри, універмаги, магазини, криті ринки, павільйони та зали для ярмарків, станції технічного обслуговування автомобілів, їдальні, кафе, закусочні, бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування, будівлі підприємств побутового обслуговування;

г) гаражі – гаражі (наземні й підземні) та криті автомобільні стоянки;

г) будівлі промислові та склади;

д) будівлі для публічних виступів (казино, ігорні будинки);

е) господарські (присадибні) будівлі – допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції тощо;

е) інші будівлі».

Як бачимо, Податковий кодекс України визначає об'єктом нежитлової нерухомості, в принципі, як будівлі, так і приміщення, що не віднесені до житлового фонду. Тобто приміщення, що не віднесені до житлового фонду, слід вважати такою нежитловою нерухомістю за безпосереднім визначенням Податкового кодексу України?

На жаль, знов-таки не все так просто.

У визначенні Податковий кодекс України наводить далі поділ такої нерухомості, і в цьому переліку окрім будівель згадуються лише гаражі та криті автомобільні стоянки. Тож, якщо виходити з того, що наведений у визначенні перелік вичерпний (закритий), то для нежитлових *приміщень* в Податковому кодексі України немає відповідної категорії (оскільки приміщення не є будівлею – визначення «будівлі» наведено в п.п. 14.1.15 Податкового кодексу України). Тож наведене визначення виокремлює до категорії нежитлових приміщень фактично лише гаражі, стоянки, а все інше для визнання в якості об'єкта нежитлової нерухомості має бути «будівлею».

Із цього робимо висновок про те, що при класифікації об'єкта за ДК 018-2000 (для цілей визначення ставки податку відповідно до Положення) має оцінюватися в якості об'єкта житлової чи нежитлової нерухомості саме *будівля*, в якій розташоване приміщення. А приміщення тоді є окремим об'єктом оподаткування (*однак не окремим об'єктом житлової чи нежитлової нерухомості!*) з огляду на положення п.п. 266.2.1 Податкового кодексу України, яким об'єктом оподаткування визначений об'єкт

житлової чи нежитлової нерухомості *чи його частка*. Віднесення до житлової чи нежитлової нерухомості «часток» будівлі має відповідно здійснюватися, виходячи з класифікаційної належності власне будівлі.

5.7.

Нагадаємо, що Європейська Директива з ПДВ при визначенні поставки нерухомості оперує таким поняттям як будівля або частина будівлі (а не якимось окремими приміщеннями). І, насправді, це логічно, адже виокремлення приміщень як окремих об'єктів створює правову проблему, яку вирішити не просто.

Якщо вважати об'єктами тільки окремо квартири, нежитлові приміщення як окремі об'єкти права власності, то навіть взяті до купи всі разом вони не створюють будівлю. Залишається відкритим питання, а кому належить дах, приміщення загального користування (на кшталт технічних приміщень, ліфтових шахт), несучі конструкції? Якщо зібрати просто всі приміщення, то будинок в цілому не виходить. Тому ч. 2 ст. 382 Цивільного кодексу України, зокрема, і робить власників квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку одночасно співвласниками «загального майна» будинку (на правах спільної сумісної власності, тобто на кожного власника квартири чи нежитлового приміщення в будівлі однаково, рівна частка в такому майні, не залежно від розміру квартири чи нежитлового приміщення в цьому будинку).

Тому вважаємо більш правильним і логічно, і юридично довершеним оперувати саме поняттями будівлі як нерухомості, і, у разі необхідності, частинами будівлі (йтися може, зокрема, про ідеальну визначену частку в будівлі).

За такого підходу розмежування режиму оподаткування за типами приміщення в будівлі не дуже зручно і призводить до ускладнень в адмініструванні, які навряд чи можуть бути виправдані.

Зауважимо, що насправді межа між житловим і нежитловим вже певною мірою нечітка, адже непоодинокі випадки використання квартир, особливо на першому поверсі, в подальшому для нежитлових цілей. Крім того, у разі застосування єдиного підходу до всіх приміщень у складі житлового будинку, звільнення від оподаткування ПДВ чи оподаткування ПДВ за зниженою ставкою, в тому числі, при продажу нежитлових приміщень в таких житлових будинках, зменшення суми ПДВ до сплати забудовником значною мірою компенсується кореспондуючим зменшенням податкового кредиту покупців (виходимо з припущення про придбання таких об'єктів переважно суб'єктами господарської діяльності, які платники ПДВ), а значить і кореспондуючим збільшенням ПДВ до сплати нам цьому рівні, таким чином підсумково без суттєвого зрушення балансу з ПДВ.

Відповідно пропонується, як варіант для обговорення, встановлення однакового режиму оподаткування ПДВ для продажу житлової будівлі чи часток житлової будівлі і приведення до однакового унормування того, що розуміється як об'єкт житлової чи нежитлової нерухомості відповідно для Податкового кодексу України в цілому (тобто і для цілей ПДВ і для цілей податку на нерухомість відмінну від земельної ділянки).

VI.

Приведення до єдиного знаменника з погляду плати за землю

6.1.

Пропозиція визначати як відповідний об'єкт саме будівлю чи її частку (а не окремі приміщення) узгоджується і з чинним регулюванням з питань плати за землю.

П. 286.6 Податкового кодексу України, зокрема, так встановлює порядок визначення плати за землю у разі, коли будівля не належить повністю одному власнику:

«286.6. За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується з урахуванням прибудинкової території кожному з таких осіб:

- 1) **у рівних частинах** - якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділена в натурі, або одній з таких осіб-власників, визначеній за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;
- 2) **пропорційно належній частці** кожної особи - якщо будівля перебуває у спільній частковій власності;
- 3) **пропорційно належній частці** кожної особи - якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності і поділена в натурі.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні, з урахуванням прибудинкової території».

Тобто плата за землю визначається в цілому щодо будинку з урахуванням прибудинкової території, і розподіляється пропорційно часткам в будівлі. Таким чином, визначення часток має проводитися.

Зауважимо, що ці положення певною мірою суперечать положенням ч. 2 ст. 382 Цивільного кодексу України, за якими право на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок, і прибудинкову територію, якщо вони оформлені, перебуває у спільній сумісній власності всіх власників квартир та нежитлових приміщень в багатоквартирному будинку, тобто на кожного власника порівну.

І у п. 286.6 чи іншому пункті Податкового кодексу України не встановлений режим оподаткування земельним податком для випадку, коли є власники об'єктів у складі будівлі (тобто визначена частка, виділена в натурі) і водночас ці власники є співвласниками на праві спільної сумісної власності загального майна будівлі, а не будівлі в цілому.

Тому цей випадок, мабуть, потребує окремого врегулювання в Податковому кодексі України, швидше визначенням умовно-розрахункової, а краще прямо зареєстрованої частки в будівлі. Інакше виникають складнощі з перерахунком в залежності від кількості власників в будинку: наприклад, якщо хтось, хто вже має квартиру, викупив ще одну квартиру в тому ж будинку, то загальна кількість співвласників загального майна будинку скоротилася, і має проводитися перерахунок в розрахунку на одного власника?

Тож для цілей принаймні плати за землю було б варто визначати саме ідеальну частку в будівлі із встановленням у її складі частки виділеної в натурі. Це дозволило б належним чином унормувати порядок сплати за землю щодо багатоквартирних житлових будинків із нежитловими приміщеннями.

Саме у прив'язці до будівель або їх частин визначається порядок сплати земельного податку, зокрема, при переході права власності на будівлю, споруду або її частину:

«287.6. При переході права власності **на будівлю, споруду (їх частину)** податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини), з урахуванням прибудинкової території сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку».

Тож визначення саме частки у будівлі потрібно в тому числі для належної організації справляння плати за землю.

6.2.

У прив'язці до пропозиції позбутися прив'язки до приміщень як відповідного об'єкта (принаймні для цілей оподаткування), і навіть з незалежних від цього підстав, пропонується виключити як рудиментарний з Податкового кодексу України п. 287.8, який зараз встановлює:

«287.8. Власник **нежилого приміщення** (його частини) **у багатоквартирному жиллому будинку** сплачує до бюджету податок за площі під такими приміщеннями (їх частинами) з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно».

Наявність цього положення не узгоджується навіть з визначенням платників земельного податку, якими за ст. 269 Податкового кодексу України є власники земельних ділянок або землекористувачі. Очевидно, що власник нежилого приміщення у багатоквартирному жиллому домі не може бути визнаний ні в якості самостійного власника, ні в якості самостійного землекористувача по відношенню до земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний житловий будинок. Власником чи користувачем земельної ділянки власник нежилого приміщення у багатоквартирному жиллому будинку може бути визнаний тільки у складі власників будинку в цілому.

І за загальними правилами (п. 286.6 Податкового кодексу України, який наведений вище) має сплачувати плату за землю пропорційно належній йому частці. Наявність п. 287.8 Податкового кодексу України призводить до правової невизначеності.

При тому що наявність такої норми могла бути виправдана в минулому принаймні «політично» за відсутності податку на нерухомість, відмінну від земельної ділянки: за попередніх часів такий платіж виконував функцію квазі-податку власне на збудовану нерухомість. Однак за існування зараз вже власне податку на нерухомість відмінну від земельної ділянки навіть вказана «політична» підстава відпадає.

VII.

Питання пенсійного збору при придбанні нерухомості

7.1.

Для повноти викладення варто розглянути і «трансакційний податок» – збір на обов'язкове пенсійне страхування, який справляється зокрема при придбанні нерухомості відповідно до Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування»:

«<...>

Стаття 1. Платниками збору на обов'язкове державне пенсійне страхування є:

<...>

9) **підприємства, установи та організації** незалежно від форм власності **та фізичні особи, які придбавають нерухоме майно, за винятком** державних підприємств, установ і організацій, що придбавають нерухоме майно за рахунок бюджетних коштів, установ та організацій іноземних держав, що користуються імунітетами і привілеями згідно із законами та міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, а також **громадян, які придбавають житло і перебувають у черзі на одержання житла або придбавають житло вперше.**

Нерухомим майном визнається жилий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення групи 3 основних засобів та інших необоротних активів згідно з Податковим кодексом України;

Нотаріальне посвідчення договорів купівлі-продажу нерухомого майна здійснюється за наявності документального підтвердження сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна.

<...>

Стаття 2. **Об'єктом оподаткування** є:

<...>

8) для платників збору, визначених пунктом 9 статті 1 цього Закону, - вартість нерухомого майна, зазначена в договорі купівлі-продажу такого майна;

<...>

Стаття 4. На обов'язкове державне пенсійне страхування встановлюються ставки збору у таких розмірах:

<...>

10) для платників збору, визначених пунктом 9 статті 1 цього Закону, - 1 відсоток від об'єкта оподаткування, визначеного пунктом 8 статті 2 цього Закону <...>».

Як бачимо, для цілей цього збору встановлене автономне визначення нерухомого майна, що швидше недолік і створює непотрібне розмаїття.

7.2.

І перше питання до цього збору про його місце в податковій системі України. Думаємо, що не виникає сумнівів щодо фіскальної природи цього збору, при тому що він не вказаний ні серед загальнодержавних податків та зборів (ст. 9 Податкового кодексу України), ні серед місцевих (ст. 10 Податкового кодексу України). Недарма навіть в тексті закону застосовується податкова термінологія, в тому числі «об'єкт оподаткування». Те, що цей збір справляється на поповнення Пенсійного фонду не позбавляє його фіскального толку (адже дефіцит коштів Пенсійного фонду і так в цілому забезпечується значною мірою за рахунок податкових надходжень Державного бюджету).

Відповідно до п. 4.2 ст. 4 Податкового кодексу України «4.2. Загальнодержавні, місцеві податки та збори, справляння яких не передбачено цим Кодексом, сплаті не підлягають».

В початковій редакції Податкового кодексу України п. 2 Підрозділу 10. «Інші перехідні положення» встановлював:

«2. Збори (плата, внески), не встановлені цим Кодексом як загальнодержавні або місцеві, але встановлені законодавчими актами України як обов'язкові платежі до набрання чинності цим Кодексом, справляються за правилами, встановленими цими законодавчими актами України, до набрання чинності законом про адміністративні послуги та іншими законами, що регулюватимуть справляння відповідних зборів (плати, внесків)».

Потім (з 01.01.2014 року) цей пункт втратив чинність в цілому із набуттям чинності Законом України «Про адміністративні послуги» в порядку ним передбаченим. Тобто ця підстава пішла. Замість неї маємо п. 1.4 ст. 1 Податкового кодексу України «1.4. Встановлення і скасування зборів на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій, їх розмірів та механізмів справляння здійснюються відповідно до Закону України "Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування"».

В початковій редакції Податкового кодексу України його не було. Цим пунктом, а також включенням до п. 1.3. ст. 1 до переліку питань, який **не** регулює Податковий кодекс України, «збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій» Податковий кодекс

України було доповнено Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо усунення окремих неузгодженостей норм законодавства» від 10.04.2014 року № 1200-VII.

Тож цей збір попри явно фіскальний характер перебуває за межами податкової системи України¹⁸.

7.3.

Варто зауважити, що за відкритими даними в Інтернеті, у більшості країн Європи встановлюється схожий додатковий, так званий «податок на трансферт», тобто за передачу об'єкта нерухомості. Наприклад, у Польщі¹⁹ податок на трансферт становить 2% від ринкової вартості нерухомості.

У Чехії він носить назву податку на придбання нерухомого майна. Цікаво занотувати, що за податковим режимом з 01.11.2016 року²⁰, надається звільнення від сплати податку за перше придбання нової будівлі (або споруди), однак лише у разі купівлі завершені будівлі (споруди), збудованої відповідно до діючих будівельних норм. При тому будь-яке придбання «незавершеного будівництва» до його закінчення або до початку первісного використання буде обтяжене податком.

В Угорщині «податок на трансферт» нерухомості застосовується за загальною ставкою 4%²¹.

Тож збереження «трансакційного податку» на продаж нерухомості не буде чимось незвичним, зокрема, з погляду Європейської податкової практики.

7.4.

Як пропозиція до розгляду, питання на обговорення – чи варто унормувати цей податок з введенням належним чином до податкової системи і забезпечення її подальшої фактичної кодифікації?

Як під-варіант, внесення змін в частині збільшення охоплення цим збором не тільки придбання за договорами купівлі-продажу власне нерухомості, а й з інших підстав. Також уточнення підстав для звільнення від сплати цього збору з огляду на мотиваційну спрямованість таких звільнень. Чи краще «не чіпати», хай поки що залишається як «хай недосконале та знайоме».

РЕЗЮМЕ

За підсумками викладеного вище в цьому Меморандумі вважаємо, що на практиці може бути реалізований будь-який з наступних варіантів змін в оподаткуванні поставки житлової нерухомості або поєднання декількох із запропонованих варіантів:

1. Насамперед, незалежно від варіанту оподаткування безпосередньо поставки житлової нерухомості, в ст. 14 Податкового кодексу України необхідно уточнити визначення податку на додану вартість шляхом включення вказівки на природу цього податку, що він є податком на споживання (як у Директиві з ПДВ).
2. З метою сприяння зменшенню цін і збільшенню доступності житла змінити порядок оподаткування ПДВ операцій із постачання житла, а саме:

¹⁸ Як вона визначена п. 6.3. ст. 6 Податкового кодексу України.

¹⁹ Див. за [посиланням](#).

²⁰ Див. за [посиланням](#).

²¹ Див. за [посиланням](#).

- 2.1. звільнити від оподаткування ПДВ постачання житла на всіх етапах, в тому числі при першій поставці; або
- 2.2. зменшити ставку ПДВ до 7% аналогічно до того, як знижена ставка ПДВ з метою здешевлення вартості ліків; або
- 2.3. запровадити оподаткування ПДВ для всього можливого ланцюжка постачання житла, втім, за зниженою ставкою 7% (i) з наданням опції реєстрації постачальника житла платником ПДВ або (ii) запровадженням механізму утримання та сплати ПДВ як «трансакційного податку». Таким чином, фактично, прирівняти (крім ставки) режим оподаткування ПДВ житлової та нежитлової нерухомості зі збереженням оподаткування ПДВ нерухомості в цілому за рамками першої поставки (тобто фактично підтвердити варіант такого режиму [опціонального в термінах Директиви з ПДВ]). Цим самим, зокрема, усунути проблеми визначення першої поставки.
3. З метою врегулювання оподаткування придбання житла на етапі будівництва (як дешевшої, однак більш ризикованої опції отримання житла), з огляду на можливість за Цивільним кодексом України укладання договору купівлі-продажу, в тому числі, на товар, який *буде створений продавцем*, встановити в Податковому кодексі України особливості режиму оподаткування продавців створюваних (не завершених) об'єктів житлової нерухомості. Щоб зменшити ризики для покупців і сприяти прийняттю інформованих рішень з повною обізнаністю щодо поточного стану будівництва та можливих ризиків, пропонується встановити певні вимоги, лише за дотримання яких діяльність продавців з продажу об'єктів житлової нерухомості, що створюються, буде підлягати оподаткуванню за визначеним податковим режимом (головним чином визнання зобов'язань з ПДВ та доходу по факту поставки введеного в експлуатацію житла).
4. Визначити, що таке «житло» для цілей оподаткування (зокрема, спеціальної зниженої ставки ПДВ, типів нерухомості для цілей податку з нерухомості, відмінної від земельної ділянки), безпосередньо у Податковому кодексі України. А саме визначити цей термін уніфіковано як об'єкт житлової нерухомості, тобто як будівлі, призначені для проживання (і їх визначити додатково) і їх частки, в тому числі індивідуально визначені. Відповідно, тоді об'єкти нежитлової нерухомості можуть бути визначені як будь-які будівлі чи споруди чи їх частки, які не є об'єктами житлової нерухомості.
5. Уніфікувати оподаткування таких об'єктів нерухомості як будівлі чи їх частки (а не окремих приміщень) з підходами, встановленими для плати за землю, на якій розташовані об'єкти. Прибрати з Податкового кодексу України плату за землю визначену власне за приміщенням.
6. Уніфікувати визначення нерухомого майна для цілей справляння пенсійного збору з операцій з придбання нерухомого майна. Можливо, як пропозиція, розширити коло операцій щодо яких застосовується збір, а не обмежуватися договором купівлі-продажу власне нерухомого майна. Визначити режим оподаткування (так чи ні, тобто із розглядом опції скасування цього збору, і якщо так, то як саме) збором стосовно договорів купівлі-продажу житла, що створюється (може, не тільки житла, а й будь-якої нерухомості, яка підпадає під збір).
7. У разі збереження, інтегрувати вказаний пенсійний збір до податкової системи із внесенням відповідних положень (як щодо окремого податку) до Податкового кодексу України і вилученню відповідних положень з закону про цей пенсійний збір.

* * *