



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

Комітет з питань інтеграції України до Європейського Союзу

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.: 255-34-42, факс: 255-33-13, e-mail: comeuroint@v.rada.gov.ua

ВИСНОВОК

щодо проєкту Закону України

«Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти»

(реєстр. 5638 від 08.06.2021, н.д. О.Шуляк та інш.)¹

1. Загальна характеристика законопроєкту.

Основною метою проєкту Закону є забезпечення полегшення доступу населення до нового житла, зменшення податкового навантаження при наданні нового житла, створення прозорих, виважених і розумних умов для інвестування, пов'язаного з нерухомістю, і її використання, а також очищення галузі від можливого податкового шахрайства шляхом зміни порядку оподаткування операцій, пов'язаних із створенням і постачанням житлової нерухомості.

Також, проєкт Закону має на меті узгодити положення законопроєкту "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", реєстр. № 5091 від 17.02.2021, з нормами Податкового кодексу України.

*1. Належність законопроєкту до сфери *acquis* ЄС.*

Законопроєкт за предметом правового регулювання охоплюється міжнародно-правовими зобов'язаннями України у сфері європейської інтеграції, передбаченими у рамках Глави 4 «Оподаткування» Розділу IV «Торгівля та питання пов'язані з торгівлею» Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським Співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони (далі – Угода про асоціацію), зокрема Директивою Ради ЄС № 2006/112/ЄС від 28.11.2006 року про спільну систему податку на додану вартість (далі – Директива 2006/112/ЄС) (імплементация Директиви 2006/112/ЄС передбачена Додатком XXVIII до Угоди про асоціацію, а також пунктами 1490-1522 Плану заходів з виконання Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони, затвердженого постановою

¹ Комітет розглянув проєкт Закону на своєму засіданні 17 листопада 2021 року (протокол № 90) відповідно до статті 93 Регламенту Верховної Ради України.

Кабінету Міністрів України від 25 жовтня 2017 р. № 1106 (далі – План заходів з виконання Угоди про асоціацію).

2. Відповідність законопроекту праву ЄС та зобов'язанням України в рамках СОТ.)

Додаток XXVIII до Глави 4 «Оподаткування» розділу V «Економічне і галузеве співробітництво» передбачає, що Україна зобов'язується поступово наблизити своє законодавство до законодавства ЄС щодо застосування Директиви Ради ЄС №2006/112/ЄС від 28.11.2006 року про спільну систему податку на додану вартість протягом 5 років з дати набрання чинності цією Угодою, за винятком статей 5-8, 20, 33, 40-42, 79, 100-101, 123-130, 140-142, 145, 146 (1(«В»)), 147, 155, 164-166, 170-171, 175, 203, 205, 209, 210, 212, 219, 238-240, 245, 254, 258, 274-280, 293-294, 370-395, 396-400, 402-410, 411-413 (положення, що застосовуються до держав-членів ЄС); статей 281-294, 295-305, 306-325, 326-332, 333-343, 348-349, 358-369 (щодо спеціальних податкових режимів).

Відповідно до статті 98 Директиви Ради ЄС № 2006/112/ЄС базова ставка ПДВ для країн ЄС становить не менше 15%. Однак, відповідно до частини першої статті 99 вони також можуть застосовувати одну або дві знижені ставки для конкретних товарів або послуг, зазначених у Додатку III «Перелік постачання товарів і надання послуг, до яких можуть застосовуватися знижені ставки» (далі Додаток III) до цієї Директиви. Така знижена ставка не може бути нижче 5% та, відповідно до Додатку III Директиви, поширюється на харчові продукти (в тому числі напої, за винятком алкогольних напоїв) для споживання людьми та тваринами; *живі тварини*, насіння, рослини та інгредієнти, зазвичай призначені для приготування харчових продуктів; продукція, що зазвичай використовується як доповнення до харчових продуктів або як заміник харчових продуктів, тощо.

Законопроектом пропонується звільнити від оподаткування ПДВ операції із постачання об'єктів житлової нерухомості в тому числі при першій поставці, а також спеціальні майнові права на житло, - задля сприяння досягнення соціального стандарту забезпеченості громадян житлом на належному рівні за рахунок певного здешевлення новозбудованого житла, а також зниження привабливості цієї сфери для можливих зловживань з боку забудовників в частині формування ПДВ-кредиту по послугах із будівництва.

Положення законопроекту також передбачають звільнення від оподаткування ПДВ операцій із постачання "майбутніх об'єктів нерухомості" як нової категорії, створеної в законодавстві для забезпечення прав покупців майбутньої нерухомості і полегшення цивільного обороту на етапах до введення нерухомості в експлуатацію, а також нового типу операцій із переведення об'єкту нерухомості із майбутнього на об'єкт житлової або нежитлової нерухомості після завершення будівництва та введення об'єкта нерухомості в експлуатацію.

Ватро зазначити, що поняття «спеціальні майнові права», яке містить положення законопроекту відсутнє у чинному законодавстві. Крім того, зміна

типу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості на об'єкт житлової нерухомості - не є операцією з постачання, а тому, не може вважатись об'єктом оподаткування ПДВ.

Варто також зазначити, що Стаття 135 «Звільнення інших видів діяльності від оподаткування» Директиви 2006/112/ЄС "Про спільну систему податку на додану вартість" від 28.11.2006 передбачає, що держави-члени звільняють від оподаткування податком на додану вартість операції з надання будівлі або її частин, а також землі, на якій вона розташована, окрім постачання, зазначеного в пункті (а) частини 1 статті 12.

Статтею 12 Директиви 2006/112/ЄС передбачається, що держави-члени можуть вважати платником податку будь-який суб'єкт господарювання, який проводить операції з передачі, до першого заселення, будівлі чи частин будівлі, та землі, на якій знаходиться будівля або передачі земель забудови.

Таким чином звільнення від оподаткування ПДВ операцій з першого постачання будівель не відповідають Директиві 2006/112/ЄС.

Також, Міністерство юстиції України у своєму висновку (лист Міністерства юстиції України №28158/9246-4-21/7.3.3 від 30.06.2021) зазначає, що редакція проєкту Закону застосовує поняття «майбутнього об'єкта нерухомості», а також передбачає «зміну в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно типу об'єкта нерухомого майна з об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості на об'єкт житлової нерухомості».

Міністерство юстиції України звертає увагу на те, що на сьогодні, відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень регулює Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон).

Відповідно до статті 5 Закону у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

При цьому положення Закону не передбачають внесення до Державного реєстру прав відомостей про майбутній об'єкт нерухомості.

Поняття «майбутній об'єкт нерухомості» застосовується у проєкті Закону №5091. Так, саме положеннями вказаного проєкту Закону передбачається встановити, що у Державному реєстрі прав також реєструватимуться речові права та їх обтяження на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.

Однак проєкт Закону № 5091 не вносить зміни до Закону та інших нормативних актів до моменту його прийняття. Натомість, у разі, коли проєкт Закону №5091 не буде прийнято, проєкт Закону міститиме положення та поняття, які не визначені законодавством та не узгоджуються із діючими нормами.

Також Міністерство юстиції України вказує на те, що Пунктом 1 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» проєкту Закону передбачається, що цей

Закон набирає чинності з першого числа місяця, наступного за місяцем опублікування Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», але не раніше першого числа місяця, наступного за місяцем його опублікування.

Проте одним із принципів, на яких ґрунтується податкове законодавство України, є принцип стабільності податкового законодавства України, який полягає в тому, що зміни до будь-яких елементів податків та зборів не можуть вноситися пізніше як за шість місяців до початку нового бюджетного періоду, в якому будуть діяти нові правила та ставки. Податки та збори, їх ставки, а також податкові пільги не можуть змінюватися протягом бюджетного року.

З огляду на зазначене, проєкт Закону також не відповідає статті 282 Угоди про асоціацію щодо забезпечення правової визначеності, згідно з яким правові норми мають бути достатньо чіткими та вільними від суперечностей.

Виходячи із вищевикладеного, проєкт закону не відповідає міжнародно-правовим зобов'язанням України в сфері європейської інтеграції.



ЄАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: Климпуш-Цинцадзе Іванна Орестівна
Сертифікат: 58E2D9E7F900307B0400000EED52E007FC38E00
Дійсний до: 20.01.2023 0:00:00

Апарат Верховної Ради України
№ 04-20/10-2021/358139 від 19.11.2021



715898