

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до 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"

Зміст положення (норми)	Зміст відповідного положення (норми) проєкту акта
ПОДАТКОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ	
РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	
Стаття 14. Визначення понять	Стаття 14. Визначення понять
14.1. У цьому Кодексі поняття вживаються в такому значенні:	14.1. У цьому Кодексі поняття вживаються в такому значенні:
14.1.129. об'єкти житлової нерухомості - будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду , дачні та садові будинки;	14.1.129. об'єкти житлової нерухомості - будівлі, зареєстровані згідно із законодавством як об'єкти житлової нерухомості , дачні та садові будинки;
14.1.129.1. Будівлі, віднесені до житлового фонду , поділяються на такі типи:	14.1.129.1. будівлі, зареєстровані згідно із законодавством як об'єкти житлової нерухомості , а також їх складові частини, які є самостійними об'єктами нерухомого майна, зокрема, включають:
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;	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 (передпокій, кухня, коридор, веранда, вбиральня, комора, приміщення для автономної системи опалення, пральня тощо);
...

<p>14.1.129¹. об'єкти нежитлової нерухомості - будівлі, приміщення, що не віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду. У нежитловій нерухомості виділяють:</p> <p>а) будівлі готельні - готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати, ресторани та бари, туристичні бази, гірські притулки, табори для відпочинку, будинки відпочинку;</p> <p>....</p>	<p>14.1.129¹. об'єкти нежитлової нерухомості – будівлі, їх складові частини, що не є об'єктами житлової нерухомості, включаючи господарсько-побутові будівлі садиби. До об'єктів нежитлової нерухомості відносяться:</p> <p>а) будівлі готельні - готелі, мотелі, кемпінги, пансіонати, ресторани та бари, туристичні бази, гірські притулки, табори для відпочинку, будинки відпочинку;</p> <p>....</p>
<p>14.1.178. податок на додану вартість - непрямий податок, який нараховується та сплачується відповідно до норм розділу V цього Кодексу;</p>	<p>14.1.178. податок на додану вартість – непрямий податок на споживання, який нараховується та сплачується відповідно до норм розділу V цього Кодексу;</p>
<p>РОЗДІЛ III. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК ПІДПРИЄМСТВ</p>	
<p>Стаття 134. Об'єкт оподаткування</p>	<p>Стаття 134. Об'єкт оподаткування</p>
<p><...> Відсутній</p>	<p><...> 134.1.8. дохід замовника будівництва, отриманий у результаті продажу об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти, що підлягає оподаткуванню згідно з пунктом 141.9 статті 141 цього Кодексу.</p>
<p>Стаття 141. Особливості оподаткування окремих видів діяльності та операцій</p>	<p>Стаття 141. Особливості оподаткування окремих видів діяльності та операцій</p>
<p><...> відсутній</p>	<p><...> 141.9. Особливості оподаткування замовників будівництва, які здійснюють продаж об'єкта</p>

	<p>незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти</p>
	<p>141.9.1. Фінансовий результат до оподаткування зменшується на суму доходу (виручки) від операцій із продажу об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти, що була врахована замовником будівництва у фінансовому результаті до оподаткування в поточному податковому (звітному) періоді, у разі, якщо по завершенню будівництва такий об'єкт буде зареєстрований в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно як об'єкт житлової нерухомості;</p>
	<p>141.9.2. Фінансовий результат до оподаткування збільшується на суму доходу (виручки) від операцій із продажу об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти, яка у попередніх податкових (звітних) періодах зменшила фінансовий результат до оподаткування замовника будівництва, у податковому (звітному) періоді, у якому відбувається зміна 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.</p>
<p>РОЗДІЛ IV. ПОДАТОК НА ДОХОДИ ФІЗИЧНИХ ОСІБ</p>	
<p>Стаття 172. Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна</p>	<p>Стаття 172. Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна</p>

172.1. Дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового року житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи об'єкт незавершеного будівництва таких об'єктів, земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також земельної ділянки, **що не перевищує норми безоплатної передачі**, визначеної статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, не оподатковується.

Умова щодо перебування такого майна у власності платника податку понад три роки не **розповсюджується** на майно, отримане таким платником у спадщину.

Дохід від відчуження господарсько-побутових споруд, що розташовані на одній ділянці з житловим або садовим (дачним) будинком та продаються разом з ним, для цілей оподаткування окремо не визначається.

172.2. Дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у пункті 172.1 цієї статті,

172.1. Дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового року житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, спеціальні майнові права на такі об'єкти, земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також земельної ділянки, визначеної статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення, **що не перевищує норми безоплатної передачі**, та за умови перебування такого майна, **об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта такої нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти** у власності платника податку понад три роки, не оподатковується.

Умова щодо перебування такого майна у власності платника податку понад три роки не **поширюється** на отримане таким платником податку у спадщину.

Дохід від відчуження господарсько-побутових споруд, що розташовані на одній ділянці з житловим або садовим (дачним) будинком, **майбутнім об'єктом такої житлової нерухомості**, та продаються разом з ним, для цілей оподаткування окремо не визначається.

172.2. Дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного **(в тому числі систематично (три та більше рази), крім продажу**

<p>або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в пункті 172.1 цієї статті, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього Кодексу.</p> <p>Дохід від продажу (обміну) об'єкта незавершеного будівництва оподатковується у порядку, визначеному цією статтею для об'єктів нерухомого майна.</p>	<p>об'єктів та спеціальних майнових прав на об'єкти, які були побудовані продавцем або будівництво яких здійснено за його рахунок (замовник будівництва)) з об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на об'єкти, зазначених у пункті 172.1 цієї статті, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в пункті 172.1 цієї статті, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього Кодексу.</p> <p>Дохід від продажу (обміну) об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти оподатковується у порядку, визначеному цією статтею для об'єктів нерухомого майна.</p> <p>Дохід, отриманий платником податку протягом звітного податкового року від систематичного продажу об'єктів, спеціальних майнових прав на об'єкти, зазначених в абзаці першому цього пункту, які були побудовані продавцем або будівництво яких здійснено за його рахунок (замовник будівництва), підлягає оподаткуванню за подвійною ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього Кодексу.</p>
<p>172.3. Дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у</p>	<p>172.3. Оподатковуваний дохід від продажу об'єкта нерухомості, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, спеціальних майнових прав на такий об'єкт (далі для цього пункту та пунктів 172.4 - 172.11 цієї статті - об'єкт нерухомості) визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої</p>

<p>звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку.</p> <p>...</p>	<p>модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку.</p> <p>...</p>
<p>172.4. Під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності електронної довідки про оціночну вартість такого об'єкта нерухомості або звіту про оцінку, зареєстрованого відповідно до пункту 172.3 цієї статті, та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору і вносить до Єдиної бази інформацію про ціну договору купівлі-продажу.</p> <p>Нотаріус щокварталу в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку, подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про посвідчені ним протягом звітного кварталу договори купівлі-продажу (міни) між фізичними особами, включаючи інформацію про ціну таких договорів та розмір сплаченого податку у розрізі кожного договору.</p>	<p>172.4. Під час проведення оподатковуваних операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності електронної довідки про оціночну вартість такого об'єкта нерухомості або звіту про оцінку, зареєстрованого відповідно до пункту 172.3 цієї статті, та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору і вносить до Єдиної бази інформацію про ціну договору купівлі-продажу.</p> <p>Нотаріус щокварталу в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку, подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про посвідчені ним протягом звітного кварталу договори купівлі-продажу (міни) між фізичними особами, включаючи інформацію про ціну таких договорів та розмір сплаченого податку у розрізі кожного договору.</p>
<p>Стаття 174. Оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав</p>	<p>Стаття 174. Оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав</p>
<p>174.1. Об'єкти спадщини платника податку поділяються з метою оподаткування на:</p>	<p>174.1. Об'єкти спадщини платника податку поділяються з метою оподаткування на:</p>

а) об'єкт нерухомості;	а) об'єкт нерухомості, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, спеціальні майнові права на такий об'єкт;
РОЗДІЛ V. ПОДАТОК НА ДОДАНУ ВАРТІСТЬ	
Стаття 197. Операції, звільнені від оподаткування	Стаття 197. Операції, звільнені від оподаткування
<p>197.1. Звільняються від оподаткування операції з:</p> <p>197.1.14. постачання житла (об'єктів житлового фонду), крім їх першого постачання, якщо інше не передбачено цим підпунктом.</p> <p>У цьому підпункті перше постачання житла (об'єкта житлового фонду) означає:</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>Норми цього підпункту поширюються також на перший</p>	<p>197.1. Звільняються від оподаткування операції з:</p> <p>197.1.14. постачання житла (об'єктів житлової нерухомості), спеціальних майнових прав на таке житло, майбутнього об'єкта житлової нерухомості, в тому числі при зміні 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.</p> <p>Виключено</p> <p>Виключено</p> <p>Виключено</p>

~~продаж дачних або садових будинків, а також будь-яких інших об'єктів власності, зареєстрованих згідно із законодавством як житло (житловий фонд).~~

~~Операції з першого постачання доступного житла та житла, що будується із залученням державних коштів, звільнюються від оподаткування;~~

Виключено

Виключено

Народні депутати України

Олена Шуляк (посв. №13)



ЄАС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: Шуляк Олена Олексіївна

Сертифікат: 58E2D9E7F900307B0400000023142C00E4D89400

Дійсний до: 20.05.2023 16:12:21

Апарат Верховної Ради України
№ 13д9/1-2021/182703 від 04.06.2021



532065