



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

Комітет з питань бюджету

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.: 255-40-29, 255-43-61, факс: 255-41-23

Комітет Верховної Ради України з питань фінансів, податкової та митної політики

До законопроекту за реєстр. № 5638 від 08.06.2021

Комітет Верховної Ради України з питань бюджету на засіданні 8 вересня 2021 року (протокол № 99) відповідно до статей 27 і 109 Бюджетного кодексу України та статті 93 Регламенту Верховної Ради України розглянув проект 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), поданий народними депутатами України Шуляк О.О., Івановим В.І., Юрченком О.М. та іншими.

Законопроектом пропонується, зокрема:

уточнити визначення понять «об'єкти житлової нерухомості» /будівлі, зареєстровані згідно із законодавством як об'єкти житлової нерухомості, дачні та садові будинки/, «об'єкти нежитлової нерухомості» /будівлі, їх складові частини, що не є об'єктами житлової нерухомості, включаючи господарсько-побутові будівлі садиби/ та «податок на додану вартість» /непрямий податок на споживання/;

встановити, що об'єктом оподаткування податком на прибуток підприємств є дохід замовника будівництва, отриманий у результаті продажу об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти, який визначатиметься з урахуванням особливостей, пов'язаних з коригуванням фінансового результату до оподаткування зазначених операцій продажу;

норми щодо оподаткування податком на доходи фізичних осіб поширити на операції з купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти та їх успадкування;

встановити підвищену ставку (*у розмірі 10%*) оподаткування податком на доходи фізичних осіб для доходу, отриманого від систематичного продажу об'єктів нерухомого майна, спеціальних майнових прав на об'єкти, які були побудовані продавцем або будівництво яких здійснено за його рахунок;

звільнити від оподаткування податком на додану вартість операції з постачання спеціальних майнових прав на житло, майбутнього об'єкта житлової нерухомості.

Насамперед слід зазначити, що даний законопроект є похідним від іншого законопроекту «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (реєстр. № 5091), який визначає особливості,

пов'язані з цивільним оборотом об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості. Відтак, практичне застосування положень законопроекту за реєстр. № 5638 залежить від розгляду і прийняття базового законопроекту за реєстр. № 5091.

У пояснювальній записці до законопроекту відмічено, що:

звільнення від оподаткування податком на додану вартість операцій з постачання майбутніх об'єктів нерухомості, об'єктів житлової нерухомості на всіх етапах їх постачання дозволить певною мірою знизити рівень шахрайства з цим податком у сфері будівництва нерухомості;

встановлення прозорих та зрозумілих правил оподаткування операцій з купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості має сприяти легалізації цього ринку, який наразі існує в тіні, що сприятиме збільшенню надходжень до бюджету від податків саме з цих операцій.

Разом з тим, Міністерство фінансів України у своєму експертному висновку відмічає, що реалізація положень законопроекту вплине на показники бюджетів, проте визначити вартісний вплив на дохідну частину державного бюджету від запровадження змін у частині оподаткування податком на прибуток підприємств не є можливим через невизначеність кількості та обсягів операцій продажу об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, спеціальних майнових прав на такі об'єкти. Крім того, Мінфін зазначає, що за оперативною інформацією Державної податкової служби, розрахункові втрати бюджету у разі запровадження звільнення від оподаткування податком на додану вартість операцій з першого постачання житла за умови здійснення такого постачання на рівні 2020 року становитимуть 3,8 млрд грн. Загалом Мінфін висловлює зауваження щодо законопроекту та його не підтримує.

До законопроекту не надано фінансово-економічного обґрунтування (включаючи відповідні розрахунки), яке вимагається відповідно до частини першої статті 27 Бюджетного кодексу України та частини третьої статті 91 Регламенту Верховної Ради України.

За підсумками розгляду Комітет прийняв рішення, що законопроект матиме вплив на показники бюджету (може призвести до зміни показників доходів бюджетів від податків і зборів залежно від практики застосування даної законодавчої ініціативи після прийняття базового законопроекту за реєстр. № 5091). У разі прийняття відповідного закону він має вводитися в дію відповідно до вимог частини третьої статті 27 Бюджетного кодексу України.

Голова Комітету

Ю. Арістов



САС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: Арістов Юрій Юрійович
Сертифікат: 58E2D9E7F900307B04000000D6452E0032508F00
Дійсний до: 28.01.2023 0:00:00

Апарат Верховної Ради України
№ 04-13/9-2021/281564 від 09.09.2021



633511