

Податкова консультація

Державна податкова служба України розглянула звернення щодо порядку оподаткування ПДВ операцій з постачання послуг із реконструкції житла (об'єкта житлового фонду) і подальшого постачання такого житла та, керуючись статтею 52 розділу II Податкового кодексу України (далі – ПКУ), повідомляє.

Правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів визначено у Законі України від 22 грудня 2006 року № 525-V «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (далі – Закон № 525) та Правилах утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за № 927/11207 (далі – Правила № 76).

Інвестиційний проект комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду - сукупність організаційних, фінансових та технічних заходів, які здійснюються за інвестиційним договором, типова форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України (стаття 1 Закону № 525).

Інвестор-забудовник - фізична чи юридична особа, яка фінансує будівництво у порядку, встановленому законодавством (стаття 1 Закону № 525).

Реконструкція житлового фонду - перебудова житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону) (стаття 1 Закону № 525).

Реконструкція жилого будинку – це перебудова жилого будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників (стаття 1 Закону № 525), а також комплекс будівельних робіт, спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень житлового будинку шляхом їх перепланування та переобладнання, надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх показників відповідно до нормативно-технічних вимог (Правила № 76).

Перепланування – до елементів перепланування жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, улаштування і переустаткування тамбурів, перебудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків (Правила № 76).

Переобладнання - улаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів (Правила № 76).

Відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, регулюються нормами ПКУ (пункт 1.1 статті 1 розділу I ПКУ).

Відповідно до пункту 5.3 статті 5 розділу I ПКУ інші терміни, що застосовуються у ПКУ і не визначаються ним, використовуються у значенні, встановленому іншими законами.

Правові основи оподаткування ПДВ встановлено розділом V та підрозділом 2 розділу XX ПКУ.

Згідно з підпунктами «а» і «б» пункту 185.1 статті 185 розділу V ПКУ об'єктом оподаткування ПДВ є операції платників податку з постачання товарів/послуг, місце постачання яких відповідно до статті 186 розділу V ПКУ розташоване на митній території України.

Під постачанням товарів розуміється будь-яка передача права на розпорядження товарами як власник, у тому числі продаж, обмін чи дарування такого товару, а також постачання товарів за рішенням суду (підпункт 14.1.191 пункту 14.1 статті 14 розділу I ПКУ). При цьому продаж (реалізація) товарів – це будь-які операції, що здійснюються згідно з договорами купівлі-продажу, міни, поставки та іншими господарськими, цивільно-правовими договорами, які передбачають передачу прав власності на такі товари за плату або компенсацію незалежно від строків її надання, а також операції з безоплатного надання товарів (підпункт 14.1.202 пункту 14.1 статті 14 розділу I ПКУ).

Під постачанням послуг розуміється будь-яка операція, що не є постачанням товарів, чи інша операція з передачі права на об'єкти права інтелектуальної власності та інші нематеріальні активи чи надання інших майнових прав стосовно таких об'єктів права інтелектуальної власності, а також надання послуг, що споживаються в процесі вчинення певної дії або провадження певної діяльності (підпункт 14.1.185 пункту 14.1 статті 14 розділу I ПКУ).

Відповідно до підпункту 197.1.14 пункту 197.1 статті 197 розділу V ПКУ звільняються від оподаткування ПДВ операції з 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.

Враховуючи викладене, якщо замовник (товариство) здійснював реконструкцію (у тому числі шляхом перепланування і переобладнання) житла (об'єкта житлового фонду) силами підрядної організації, то операція такої підрядної організації (надавача послуг) з постачання послуг із реконструкції (у тому числі шляхом перепланування і переобладнання) житла (об'єкта житлового фонду) замовнику (товариству) була першим постачанням житла відповідно до підпункту 197.1.14 пункту 197.1 статті 197 ПКУ. Така операція є об'єктом оподаткування ПДВ та оподатковується ПДВ за ставкою 20 відсотків.

Операції з подальшого продажу реконструйованого житла (об'єкта житлового фонду) покупцям (юридичним та/або фізичним особам) звільняються від оподаткування ПДВ згідно з підпунктом 197.1.14 пункту 197.1 статті 197 ПКУ.

Податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію (пункт 52.2 статті 52 розділу II ПКУ).