

Яка застосовується ставка ПДФО при отриманні доходу внаслідок відступлення права вимоги за договором про участь у фонді фінансування будівництвом?

Головне управління ДПС у м. Києві звертає увагу, що дохід у вигляді коштів, отриманих фізичною особою – платником податку від іншої фізичної особи внаслідок відступлення права вимоги за інвестиційним договором на нерухоме майно у вигляді житлового приміщення, не введеного в експлуатацію, в будинку, будівництво якого незавершене, включається до її загального місячного (річного) оподатковуваного доходу та оподатковується податком на доходи фізичних осіб і військовим збором на загальних підставах.

Водночас, слід зазначити, що відчуження майнових прав іншій фізичній особі за договором про участь у фонді фінансування будівництва не є доходом від продажу нерухомого майна (об'єкта незавершеного будівництва), оскільки предметом такого продажу може бути нерухомість чи об'єкт незавершеного будівництва, по яких проведена державна реєстрація права власності.

Тобто, дохід від продажу майнових прав за договором про участь у фонді фінансування будівництва оподатковується за ставкою 18%, а не 5%, як при оподаткуванні доходу від операцій продажу об'єктів нерухомого майна або об'єкта незавершеного будівництва.

Відповідно до пп.164.2.13 п. 164.2 ст. 164 Податкового кодексу України (далі – ПКУ) до складу загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку включаються доходи, що становлять позитивну різницю між сумою коштів, отриманих платником податку від інших осіб внаслідок відступлення на їх користь права вимоги за договором про участь у фонді фінансування будівництва (у тому числі, якщо таке відступлення здійснено на підставі договору купівлі-продажу), та сумою коштів, внесених платником податку до такого фонду за цим договором.

Зазначений вид доходу оподатковується за ставкою, визначеною в п. 167.1 ст. 167 ПКУ, яка становить 18% бази оподаткування.

В той же час, п. 167.2 ст. 167 ПКУ визначено, що ставка податку становить 5% бази оподаткування у випадках, прямо визначених розділом IV ПКУ.

Такий випадок визначено ст. 172 ПКУ, відповідно якого здійснюється оподаткування доходу від операцій продажу об'єктів нерухомого майна або об'єкту незавершеного будівництва.

Поняття об'єкта житлової та нежитлової нерухомості визначено в пп.14.1.129 п. 14.1 ст. 14 ПКУ, відповідно до якого – це будівля, будинок, приміщення, що віднесені/ не віднесені до житлового фонду.

Відповідно до ст. 1 Закону України від 25 грудня 2008 року №800-VI «Про іпотеку» об'єкт незавершеного будівництва – це об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства.

Тобто, основною умовою у визначенні об'єктів нерухомого майна та незавершеного будівництва є проведення держаної реєстрації прав власності на них.

Частиною другою ст. 331 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) встановлено, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна).

Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації.

Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Водночас, до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна) (частина третя ст. 331 ЦКУ).