

Який порядок оподаткування ПДВ у інвестора та у замовника операцій з будівництва нерухомості (нежитловий фонд) для подальшого її продажу на підставі договору про інвестування в будівництво?

ЗІР, категорія 101.12

Інвестиційна діяльність на території України здійснюється відповідно до вимог Закону України від 18 вересня 1991 року №1560-ХІІ «Про інвестиційну діяльність» зі змінами та доповненнями (далі – Закон №1560).

Відповідно до ст.1 Закону №1560 інвестиціями є всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (доход) та/або досягається соціальний та екологічний ефект.

Об'єктами інвестиційної діяльності можуть бути будь-яке майно, в тому числі основні фонди і оборотні кошти (ст.4 Закону №1560).

Інвестор має право володіти, користуватися і розпоряджатися об'єктами та результатами інвестицій, включаючи реінвестиції та торговельні операції на території України, відповідно до законодавчих актів України (частина п'ята ст.7 Закону №1560).

Оскільки об'єкти нерухомості придбаваються для подальшого продажу, то такі господарські операції є за своєю суттю операціями з придбання товарів, а об'єкти нерухомості – товаром.

Податкові зобов'язання та податковий кредит за операціями з постачання та придбання товарів/послуг виникають відповідно до п.187.1 ст.187 та п.198.2 ст.198 розд.V Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року №2755-VI із змінами та доповненнями (далі – ПКУ).

У разі якщо будівництво нерухомості здійснюється на підставі довгострокових договорів, то податкові зобов'язання та податковий кредит таких сторін виникають згідно із п.187.9 ст.187 та п.198.2 ст.198 розд.V ПКУ.

Більш детальний порядок оподаткування ПДВ операцій з будівництва нерухомості (нежитловий фонд) для подальшого її продажу на підставі договору про інвестування в будівництво у інвестора (особа, яка уклала з замовником договір інвестування коштів у будівництво) та у замовника (особа, яка безпосередньо уклала договір з генпідрядником) можливо визначити після аналізу відповідних первинних документів та матеріалів, а тому платник податку має право звернутися до контролюючого органу за отриманням індивідуальної податкової консультації у порядку, визначеному ст. 52 ПКУ.