

Які витрати на сплату видатків на будівництво (придбання) доступного житла включаються до складу податкової знижки?

ЗІР, категорія 103.06.08

Відповідно до п.п. 166.3.8 п. 166.3 ст. 166 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі – ПКУ) платник податку має право включити до податкової знижки у зменшення оподаткованого доходу платника податку за наслідками звітного податкового року, визначеного з урахуванням положень п. 164.6 ст. 164 ПКУ, фактично здійснені ним протягом звітного податкового року витрати, зокрема, суми витрат платника податку на сплату видатків на будівництво (придбання) доступного житла, визначеного законом, у тому числі на погашення пільгового іпотечного житлового кредиту, наданого на такі цілі, та процентів за ним.

Пунктом 4 ст. 4 Закону України від 25 грудня 2008 року № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» із змінами та доповненнями (далі – Закон № 800) передбачено, що пільговий іпотечний житловий кредит – це фінансовий кредит, що надається громадянину для будівництва або придбання доступного житла уповноваженим банком, рефінансування якого здійснює Державна іпотечна установа або Національний банк України, чи фінансовою установою – виконавцем державної цільової програми будівництва (придбання) доступного житла.

Доступне житло – збудовані і ті, що будуються за державної підтримки, житлові будинки (комплекси) та квартири (п. 1 ст. 4 Закону № 800).

Згідно з п. 4 Порядку забезпечення громадян доступним житлом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 року № 140 із змінами та доповненнями (далі – Порядок), державна підтримка надається шляхом:

- сплати за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету 30 відс. або 50 відс. вартості нормативної площі доступного житла для відповідних категорій громадян, визначених абзацами третім – п'ятим п. 1 Порядку. При цьому громадянин вносить на свій поточний рахунок, відкритий в уповноваженому банку, кошти в обсязі 70 або 50 відс. вартості нормативної площі доступного житла відповідно;
- надання уповноваженими банками або виконавцем (у разі, коли це передбачено законом) пільгового іпотечного житлового кредиту на строк до 30 років. При цьому відсоткова ставка фінансування за кредитами на будівництво (придбання) доступного житла, що надаються виконавцем, встановлюється у розмірі 7 відс. річних. Відсоткова ставка фінансування за кредитами на будівництво (придбання) доступного житла, що надаються уповноваженими банками, встановлюється у розмірі облікової ставки Національного банку України плюс 2 відсотки.

При цьому державна підтримка надається з розрахунку не більш як 21 квадратний метр на одну особу та додатково 10,5 квадратних метра загальної площі житла на сім'ю. Решту вартості житла сплачує громадянин, який уклав договір про будівництво (придбання) доступного житла, за власні кошти (п. 3 ст. 4 Закону № 800).

Враховуючи те, що при будівництві (придбанні) доступного житла платник податків має право скористатися державною підтримкою у вигляді сплати державою 30 або 50 відс. вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або надання пільгового іпотечного житлового кредиту в уповноваженому банку, а решта вартості житла сплачується фізичною особою за власні кошти, то до складу податкової знижки включаються витрати, які особисто понесені фізичною особою на будівництво (придбання) доступного житла та погашення пільгового іпотечного житлового кредиту і відсотків за ним.