



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

КОМІТЕТ З ПИТАНЬ ЦИФРОВОЇ ТРАНСФОРМАЦІЇ

В И С Н О В О К

до проекту 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)**

Комітет Верховної Ради України з питань цифрової трансформації розглянув на своєму засіданні 8 вересня 2021 року (протокол № 52) проект Закону «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, внесений народними депутатами України Шуляк О.О. та іншими.

Законопроект передбачає внесення змін до Податкового кодексу України з метою врегулювання питання оподаткування операцій від продажу об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості, спеціальних майнових прав на такий об'єкт, зокрема, пропонується уточнити та доповнити поняття «об'єкти житлової нерухомості» та «об'єкти нежитлової нерухомості», а також визначення податку на додану вартість як непрямого податку на споживання (підпункти 14.1.129, 14.1.178 пункту 14.1 статті 14 Кодексу). Проектом пропонується об'єктом оподаткування визначити 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. Зокрема, такі коригування передбачають перенесення періоду оподаткування доходу, отриманого від здійснення таких операцій, на момент завершення будівництва та реєстрації об'єкта будівництва в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно як об'єкта житлової нерухомості. Проектом передбачається розширення переліку операцій, пов'язаних з постачанням житла, які звільнятимуться від

оподаткування податком на додану вартість (підпункт 197.1.14 пункту 197.1 статті 197 Кодексу); передбачається, що правила оподаткування податком на доходи фізичних осіб операцій з купівлі-продажу об'єктів нерухомості та їх успадкування поширюються на майбутні об'єкти нерухомості та спеціальні майнові права на такі об'єкти, також передбачається запровадити підвищену ставку оподаткування для доходу від систематичного продажу об'єктів нерухомого майна. Законопроект є пов'язаним із проектом Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (реєстр. № 5091 від 17.02.2021).

Що стосується питань, які віднесені до предметів відання Комітету з питань цифрової трансформації, слід зазначити, що в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не можливим буде внесення змін типу об'єкта нерухомого майна з об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості на об'єкт житлової нерухомості, так як у законодавстві України відсутній термін «майбутній об'єкт нерухомості», що унеможлиблює реалізацію норм законопроекту. Також законодавством не передбачено державної реєстрації права власності на майбутні об'єкти нерухомості та спеціальні майнові права на такі об'єкти, що є невід'ємною умовою для класифікації нерухомого майна, його відчуження, визначення дати набуття права власності та визначення терміну перебування такого майна у власності платника податку.

Міністерство цифрової трансформації України, Адміністрація Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України та Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері зв'язку та інформатизації в межах своєї компетенції повідомили про відсутність зауважень та пропозицій до законопроекту.

Міністерство фінансів України, Державна податкова служба у своїх висновках законопроект не підтримують та висловили ряд зауважень та пропозицій до нього, зокрема, зазначають, що законодавством України не передбачено державної реєстрації права власності на майбутні об'єкти нерухомості та спеціальні майнові права на такі об'єкти. Також у законодавстві України відсутній термін «майбутній об'єкт нерухомості», що унеможлиблює реалізацію норм законопроекту, тому пропозиція щодо поширення правил оподаткування податком на доходи фізичних осіб операцій з купівлі-продажу об'єктів нерухомості на майбутні об'єкти нерухомості та спеціальні майнові права на такі об'єкти не може бути реалізована.

Під час обговорення проекту Закону народні депутати України – члени Комітету з питань цифрової трансформації звернули увагу на те, що в законопроекті суттєві розбіжності термінології, що унеможливить реалізацію норм законопроекту, так як в Державному реєстрі речових прав на

нерухоме майно стане не можливим внесення змін типу об'єкта нерухомого майна з об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості на об'єкт житлової нерухомості, так як такі об'єкти без внесення в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно не можуть бути предметом відчуження (продажу), так і відповідно оподатковуватись.

Враховуючи зазначене, за результатами обговорення Комітет ухвалив:

1. Рекомендувати Комітету Верховної Ради України з питань фінансів, податкової та митної політики врахувати вищезазначені зауваження і пропозиції під час доопрацювання проекту 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, внесений народними депутатами України Шуляк О.О. та іншими.

2. Направити висновок Комітету з даного питання до Комітету Верховної Ради України з питань фінансів, податкової та митної політики.

Голова Комітету



М. Крячко