

15.11.2019 1335 /6/99-00-07-03-02-15/ПК

### Податкова консультація

Державна податкова служба України розглянула звернення щодо порядку оподаткування ПДВ операцій з внесення пайових внесків членами кооперативу та операцій з передачі асоційованому члену кооперативу прав на одержання у власність нерухомого майна у новозбудованому житловому будинку в обмін на сплачений пай та, керуючись статтею 52 Податкового кодексу України (далі – ПКУ), повідомляє.

Згідно з інформацією, викладеною у зверненні, здійснює організацію будівництва житлового будинку. Порядок вступу до кооперативу та участь асоційованого члена в його господарській та іншій діяльності, права та обов'язки такого члена, розміри паїв та виплат на паї визначаються статутом кооперативу. Після повної сплати паю асоційований член кооперативу має право на одержання у власність нерухомого майна у новозбудованому житловому будинку в обмін на сплачений пай.

Обслуговуючий кооператив – це кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб для надання послуг переважно членам кооперативу, а також іншим особам з метою провадження їх господарської діяльності. Обслуговуючі кооперативи надають послуги іншим особам в обсягах, що не перевищують 20 відс. загального обороту кооперативу (Закон України «Про кооперацію» від 10 липня 2003 року № 1087-IV (далі – Закон № 1087)).

Пай – це майновий поворотний внесок члена (асоційованого члена) кооперативу у створення та розвиток кооперативу, який здійснюється шляхом передачі кооперативу майна, у тому числі грошей, майнових прав, а також земельної ділянки (стаття 2 Закону № 1087).

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

Під постачанням товарів розуміється будь-яка передача права на розпоряджання 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 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 ПКУ).

Відповідно до підпунктів 196.1.1 пункту 196.1 статті 196 ПКУ не є об'єктом оподаткування ПДВ операції з: випуску (емісії), розміщення у будь-які

форми управління та продажу (погашення, викупу) за кошти цінних паперів, що випущені в обіг (емітовані) суб'єктами підприємницької діяльності, Національним банком України, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову політику, органами місцевого самоврядування відповідно до закону, включаючи інвестиційні та іпотечні сертифікати, сертифікати фонду операцій з нерухомістю, деривативи, а також корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери, формах; обміну зазначених цінних паперів та корпоративних прав, виражених в інших, ніж цінні папери, формах, на інші цінні папери, корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери, формах; розрахунково-клірингової, реєстраторської та депозитарної діяльності на ринку цінних паперів, а також діяльності з управління активами (у тому числі пенсійними активами, фондами банківського управління), відповідно до закону та інших видів професійної діяльності на фондовому ринку, які підлягають ліцензуванню відповідно до закону.

При цьому під корпоративними правами розуміються права особи, частка якої визначається у статутному капіталі (майні) господарської організації, що включають правомочності на участь цієї особи в управлінні господарською організацією, отримання певної частки прибутку (дивідендів) даної організації та активів у разі ліквідації останньої відповідно до закону, а також інші правомочності, передбачені законом та статутними документами (підпункт 14.1.90 пункту 14.1 статті 14 ПКУ).

Таким чином, операція з внесення пайових внесків членами кооперативу на рахунок такого кооперативу не є об'єктом оподаткування ПДВ.

Відповідно до підпункту 197.1.14 пункту 197.1 статті 197 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, зокрема, 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.

Пунктом 187.1 статті 187 ПКУ визначено, що датою виникнення податкових зобов'язань з постачання товарів/послуг вважається дата, яка припадає на податковий період, протягом якого відбувається будь-яка з подій, що сталася раніше:

дата зарахування коштів від покупця/замовника на банківський рахунок платника податку як оплата товарів/послуг, що підлягають постачанню, а в разі постачання товарів/послуг за готівку – дата оприбуткування коштів у касі платника податку, а в разі відсутності такої – дата інкасації готівки у банківській установі, що обслуговує платника податку;

дата відвантаження товарів, а в разі експорту товарів - дата оформлення митної декларації, що засвідчує факт перетинання митного кордону України, оформлена відповідно до вимог митного законодавства, а для послуг - дата

оформлення документа, що засвідчує факт постачання послуг платником податку.

Відповідно до підпункту «б» пункту 198.5 статті 198 ПКУ платник зобов'язаний нарахувати податкові зобов'язання виходячи з бази оподаткування, визначеної відповідно до пункту 189.1 статті 189 ПКУ, та скласти не пізніше останнього дня звітного (податкового) періоду і зареєструвати в Єдиному реєстрі податкових накладних в терміни, встановлені ПКУ для такої реєстрації, зведену податкову накладну за товарами/послугами, необоротними активами придбаними/виготовленими з податком на додану вартість (для товарів/послуг, необоротних активів, придбаних або виготовлених до 1 липня 2015 року, – у разі якщо під час такого придбання або виготовлення суми податку були включені до складу податкового кредиту), у разі якщо такі товари/послуги, необоротні активи призначаються для їх використання або починають використовуватися в операціях, звільнених від оподаткування відповідно до статті 197, підрозділу 2 розділу ХХ ПКУ, міжнародних договорів (угод) (крім випадків проведення операцій, передбачених підпунктом 197.1.28 пункту 197.1 статті 197 ПКУ та операцій, передбачених пунктом 197.11 статті 197 ПКУ).

Як викладено у зверненні, Кооператив здійснює організацію будівництва житлового будинку, тобто самостійно будівництво не здійснює.

У випадку, коли замовник будівництва самостійно не здійснює будівництво об'єктів житлової нерухомості, а залучає до будівництва підрядника, для цілей оподаткування ПДВ постачання підрядником замовнику будівництва послуг із спорудження таких об'єктів житлової нерухомості є операцією з першого постачання житла, яка оподатковується ПДВ у загальноновстановленому порядку за основною ставкою.

Операція замовника будівництва з постачання асоційованому члену кооперативу прав на одержання у власність нерухомого майна у новозбудованому житловому будинку в обмін на сплачений пай є операцією з другого постачання житла (об'єкта житлового фонду), яка звільняється від оподаткування ПДВ згідно з підпунктом 197.1.14 пункту 197.1 статті 197 ПКУ.

Відповідно до пункту 52.2 статті 52 ПКУ індивідуальна податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію.