



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

Комітет з питань фінансів, податкової та митної політики

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.: 255-28-07, факс: 255-25-91

До реєстр. № 7683 від 18.08.2022

ВИСНОВОК

на проект Закону України про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (реєстр. № 7683 від 18.08.2022)

29 серпня 2022 року
протокол № 111

Комітет Верховної Ради України з питань фінансів, податкової та митної політики на своєму засіданні 29 серпня 2022 року (протокол №111) розглянув проект Закону України про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (**реєстр. № 7683 від 18.08.2022**), поданий народним депутатом України Шуляк О.О. та іншими народними депутатами України.

Як зазначено у пояснювальній записці до проекту Закону, проект Закону розроблено з метою забезпечення полегшення доступу населення до нового житла, зменшення податкового навантаження при наданні нового житла, створення прозорих, виважених і розумних умов для інвестування, пов'язаного з нерухомістю, і її використання, а також очищення галузі від можливого податкового шахрайства шляхом зміни порядку оподаткування операцій, пов'язаних із створенням і постачанням житлової нерухомості.

Проект Закону системно пов'язаний з проектом Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (реєстр. №5091 від 17.02.2021), прийнятим Верховною Радою України як Закон 15.08.2022.

Проектом Закону зокрема пропонується:

1) встановити касовий метод для забудовників та девелоперів щодо визначення податкових зобов'язань з податку на додану вартість відносно операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. При цьому не підлягає бюджетному відшкодуванню сума від'ємного значення, до розрахунку якої включено суми податку сплачені отримувачем товарів/послуг

у попередніх та звітному податкових періодах постачальникам товарів/послуг, які використані або будуть використані в операціях з першого постачання житла. Суми такого від'ємного значення будуть зараховуватись до складу податкового кредиту наступного звітного (податковий) періоду до її повного погашення податковими зобов'язаннями;

2) уточнити, що під активами інституту спільного інвестування розуміється лише сформована (оплачена) за рахунок коштів спільного інвестування сукупність активів, передбачених законами та нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

3) включити до переліку операцій з «першого постачання житла» також операції з купівлі-продажу неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості;

4) установити порядок оподаткування податком на доходи фізичних осіб доходу від операцій з неподільним об'єктом незавершеного будівництва/майбутнім об'єктом нерухомості, подільним об'єктом незавершеного будівництва та з відступлення прав вимоги за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця. Зокрема визначено, що вказаний дохід оподатковується за ставкою 18 % та водночас може бути зменшений на документально підтверджені витрати.

Головне науково експертне управління у своєму висновку від 27.08.2022 № 16/03-2022/141966 висловлює зауваження до поданого законопроекту.

Міністерство фінансів України **Міністерство фінансів України** у своєму експертному висновку (лист МФУ від 28.08.2022 № 11210-03-3/19119) підтримує законопроект.

За результатами обговорення зазначеного законопроекту та керуючись положеннями частини третьої статті 93, статті 108, частини другої статті 114 Закону України «Про Регламент Верховної Ради України», **Комітет вирішив:**

Рекомендувати Верховній Раді України:

1. Проект Закону України про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (реєстр. № 7683 від 18.08.2022), поданий народним депутатом України Шуляк О.О. та іншими народними депутатами України, **включити до порядку денного сьомої сесії Верховної Ради України дев'ятого скликання;**

2. За наслідками розгляду проект Закону України про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому (реєстр. № 7683 від 18.08.2022), поданий народним депутатом України Шуляк О.О. та іншими народними депутатами України, **прийняти за основу та в цілому з**

необхідними техніко-юридичними правками та з врахуванням пропозицій Комітету щодо доповнень, оголошених на засіданні Комітету, зокрема, щодо доповнення шістнадцятого абзацу пункту 3 розділу I законопроекту після слів «як вартість цінних паперів» словами «деривативів (деривативних контрактів).

3. Співдоповідачем від Комітету під час розгляду законопроекту на пленарному засіданні Верховної Ради України визначити голову Комітету Верховної Ради України з питань фінансів, податкової та митної політики **Гетманцева Д.О.**

Голова Комітету

Д.О. Гетманцев

