

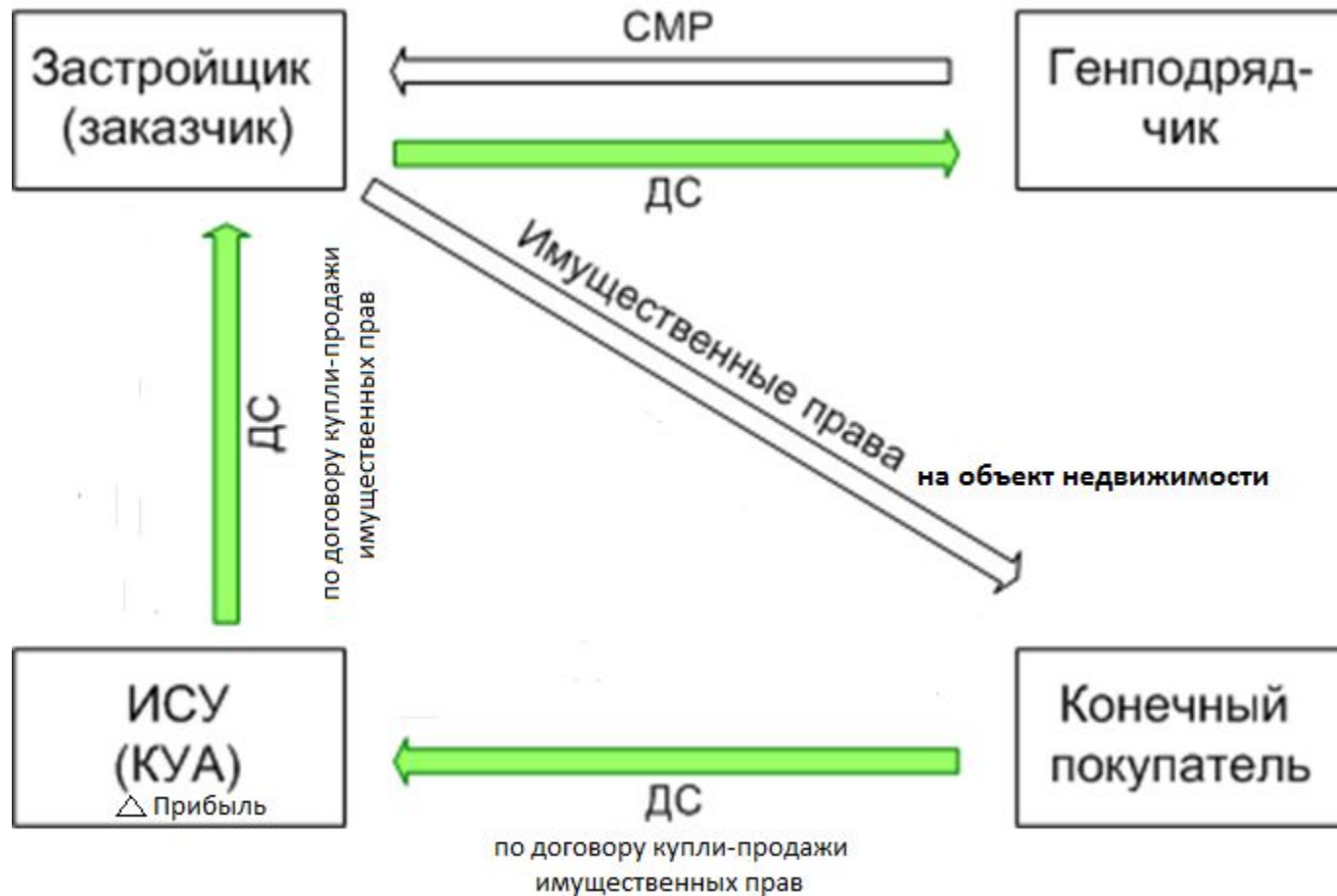
Строительный семинар

**Налогообложение и
бухгалтерский учет
строительных и девелоперских
компаний**

Положення договору куплі-продажу имущ. Прав:

- «Придбання майнових прав на Об'єкта нерухомості здійснюється Покупцем з метою **набуття ним в майбутньому після завершення будівництва та введення в експлуатацію права власності на приміщення у Об'єкті будівництва**, розмір (проектна площа), тип, вид та інші технічні характеристики якого наведено в п. 2.2 та 2.3 Договору.
- На умовах, визначених в Договорі, **Продавець, серед іншого, зобов'язується забезпечити будівництво та введення в експлуатацію Об'єкту будівництва з метою виконання своїх зобов'язань перед Покупцем за цим Договором.**»

Схема финансирования строительства через договора купли-продажи имущ. прав



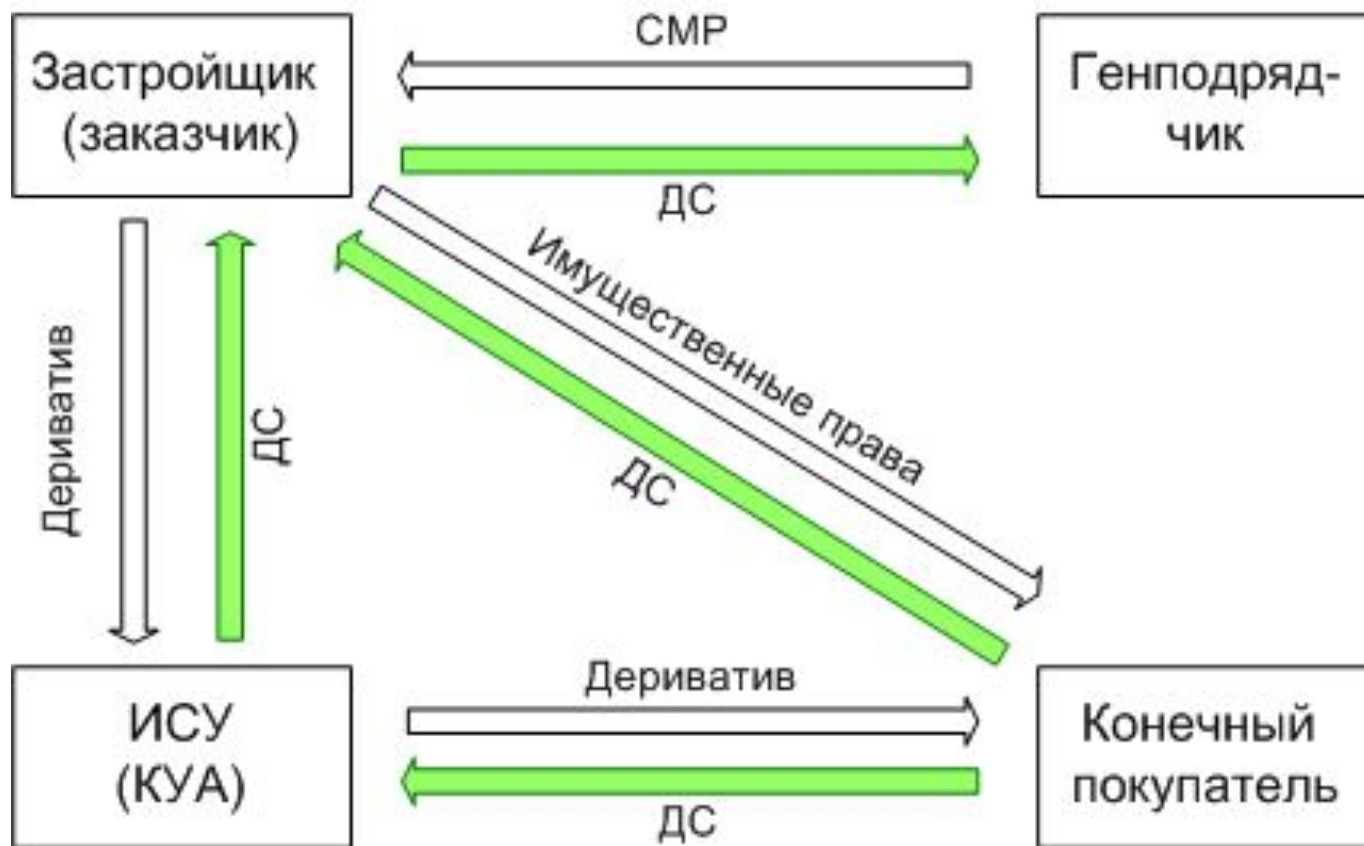
Проводки по схеме договора купли-продажи имущественных прав

N п/п	Содержание хозяйственной операции	Бухгалтерский учет			Налоговый учет	
		Дт	Кт	Сумма тис. грн.	доход	расходы
1	Расходы по выполненным проектным, и строительным работам по объекту недвижимости	23	631	64 000	-	-
2	Начислен НК по НДС	6415	631	12 800		
3	Полученный сертификат готовности (подана декларация) и объекты готовы к эксплуатации и передачи покупателям	26 (286)	23	64 000		
3	Отражено поставка (передачи) объекта Застройщиком в адрес покупателей имущественных прав	361	70	89 520		
3.1	С одновременным списанием себестоимости построенных объектов	90	26 (286)	64 000		

Проводки по схеме договора купли-продажи имущественных прав

N п/п	Содержание хозяйственной операции	Бухгалтерский учет			Налоговый учет	
		Дт	Кт	Сумма тис. грн.	доход	расходы
4	Начислено НО по НДС	70	6415	11 520	-	-
5	Сумма, подлежащая оплате покупателями в пользу Застройщика как стоимость имущественных прав	311 (681)	361	89 520		

Схема финансирования строительства через деривативы



Проводки по форвардным контрактам

№ п/п	Содержание хозяйственной операции	Бухгалтерский учет	
		Дт	Кт
Учет у эмитента			
1	Понесены расходы, связанные с эмиссией и размещением форвардных контрактов через биржу	949	685
2	Оплачены расходы	685	311
3	Продан форвардный контракт покупателю	377	719*
4	Поступили средства в размере премии по форвардному контракту	311	377
5	Отражены контрактные обязательства по поставке базового актива	03	–

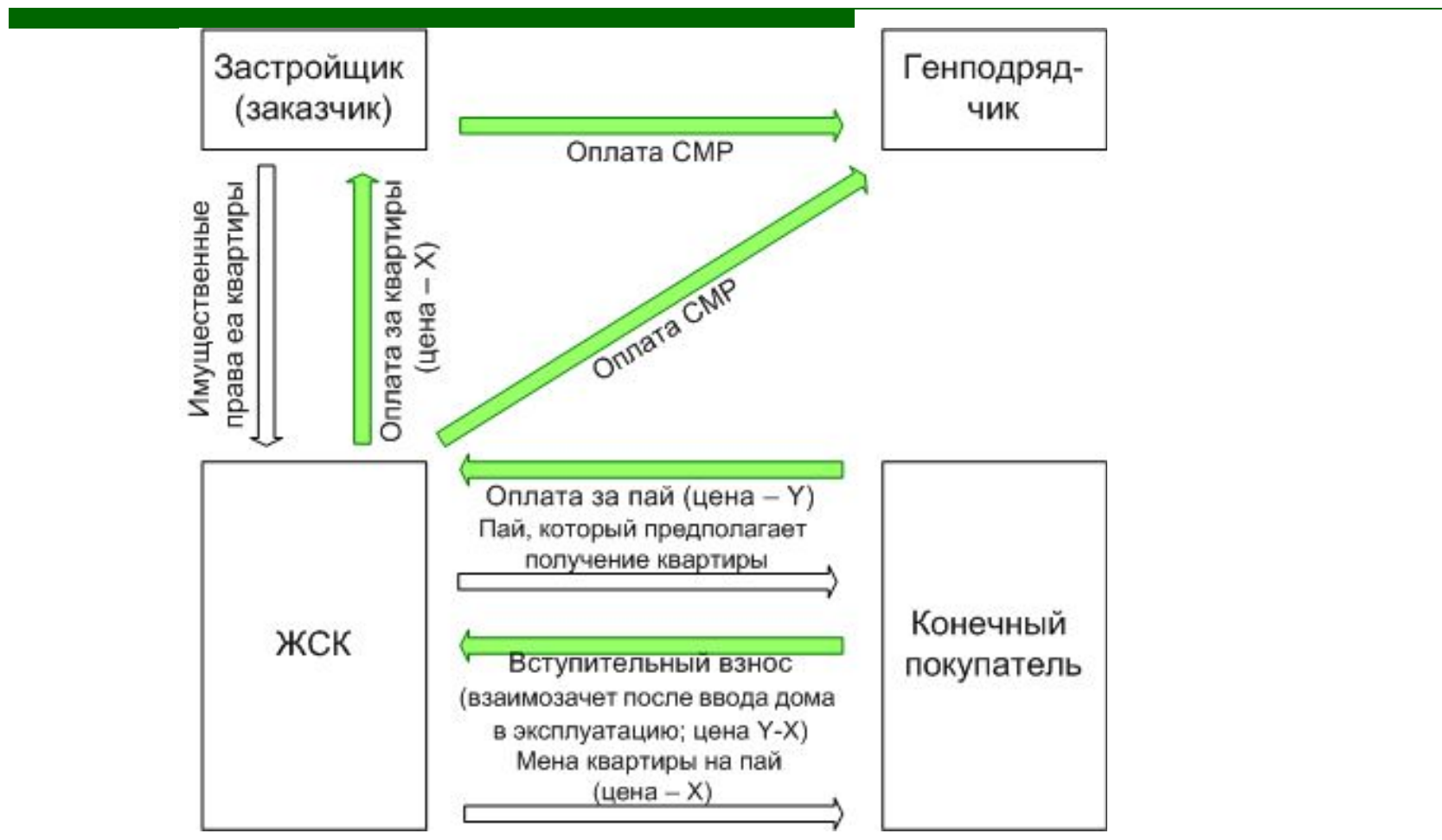
* Сумма премии

Проводки по форвардным контрактам

№ п/п	Содержание хозяйственной операции	Бухгалтерский учет	
		Дт	Кт
Учет у эмитента			
6	Реализованы имущественные права на недвижимость конечному покупателю	361	702*
7	Начислены налоговые обязательства по НДС	702	641
8	Списана себестоимость построенного объекта недвижимости переданного покупателю имущественных прав	902	26 (15, 286)
9	Списаны контрактные обязательства по поставке базового актива	-	03
10	Получена оплата от покупателя за имущественные права на недвижимость	311	361

* Цена базового актива, указанная в форвардном контракте

Схема финансирования строительства через кооператив



Проводки по схеме ЖСК

N п/п	Содержание хозяйственной операции	Бухгалтерский учет		
		Дт	Кт	
1	Заключен договор с асоц. членом кооператива об участии ЖСК и им оплачен паевой взнос	31	402	Y
2	Решением собрания членов кооператива принят ас. член в постоянные с размером вступ. взноса X	402	48	X
3	Заявление о выходе из состава участников с возвратом паевого взноса квартирой	402	45	Y-X
4	Признание дохода от мены пая на квартиру	45	70	Y-X
5	Списана себестоимость строительства квартиры переданной в собственность пайщику	90	286 (15)	Z

**Должно быть: $Y - X = Z$! Налоговые риски
связаны с суммой X!**

Признание доходов и затрат для строительных проектов

Методы ведения учета строительных проектов

Для учета строительных операций *подрядного* характера предусмотрен специальный стандарт – П (С)БУ № 18.

Детализация *подрядного* учета рассмотрена в Методрекомендациях по формированию себестоимости СМР, утвержденных приказом Минрегионстроем от 31.12.2010 № 573.

Возможно использовать по желанию положений системы ценообразования ДБН/ДСТУ

Два основных метода ведения учета строительными компаниями

? Как отражать в учете и финансовой отчетности результаты по проекту если объект не построен в рамках одного отчетного периода.

Выбор между двумя методами учета:

- 1) методом степени завершенности (подрядный) или
- 2) производственным (девелоперским) методом.

Два основных метода ведения учета строительными компаниями

- Производственный метод (девелоперский) позволяет:
 - признать **доход** на всю сумму контракта **в периоде окончания строительства.**
 - в этом же периоде признаются все понесенные на протяжении всего строительства затраты и считается заработанная прибыль.

В ходе строительства затраты по проекту капитализируются в активе застройщика, а все полученные от потребителей (покупателей, заказчиков, инвесторов, пайщиков и т. п.) ДС **отражаются как кредиторская задолженность.**

Метод степени завершенности

Основное отличие этого метода от производственного метода завершенного контракта состоит в том, что компания, выполняющая строительный контракт, признает доходы и расходы не по окончании контракта, а **поэтапно**.

В результате чего **общая прибыль контракта распределяется на отчетные периоды, в течении которых выполняются работы по контракту.**

Выбор метода зависит от того, кто контролирует проект?

См. IFRIC 15 общее правило:

- если выполнение работ поручается и контролируется заказчиком (покупателем), а строитель только выполняет порученное то **строительство подрядного типа**
- если же исполнитель строительства сам инициировал проект и выступает одновременно и в роли строителя и в роли заказчика (организатора проекта), а покупатель не имеет возможности влиять на проект, то **строительство на продажу**

П(С)БУ 18 «Строительные контракты» - подрядный способ

Доход признается в зависимости от степени завершенности работ с использованием одного из 3-х методов:

- **измерение и оценка** выполненной работы (в договорных ценах?);
- соотношение объема завершенной части работ и их общего объема за строительным контрактом **в натуральном измерении**;
- **соотношение фактических расходов** с начала выполнения строительного контракта к дате баланса и ожидаемой сумме всех затрат по контракту.

П(С)БУ 18 «Строительные контракты» - подрядный способ

- Если конечный результат сделки не может быть надежно оценен, выручка должна признаваться только в размере признанных возмещаемых расходов.

- Результат сделки может быть надежно оценен, если выполнены все условия, перечисленные ниже:
 - **Сумма выручки может быть надежно оценена.**
 - Существует вероятность того, что компания получит экономические выгоды от сделки.
 - Степень завершенности сделки может быть надежно определена.
 - **Затраты, необходимые для завершения работ, могут быть надежно оценены**

Пример учетной политике по признанию дохода от выполнения строительного подряда по П(С)БУ 18:

Метод 1 - измерения и оценки

Доход от строительных подрядов

«Доход от предоставленных строительных услуг (работ) признается в прибылях и убытках ежемесячно (ежеквартально) в соответствии с объемом выполненных работ. Степень завершенности оценивается ежемесячно путем измерения выполненных работ и фиксируется в стоимостном измерении с применением договорных цен в актах выполненных работ, которые подписываются подрядчиком и заказчиком».

Пример учетной политике по признанию дохода от выполнения строительного подряда по П(С)БУ 15:

2-й Метод соотношения затрат по договору:

«Степень выполнения договора определяется соотношением затрат по договору, понесенных для выполнения работ на отчетную дату к расчетной величине общих затрат по договору».

Формула для метода степени завершенности

$$\frac{\text{Затраты понесенные}}{\text{Общие затраты для завершения}} * \text{Ожидаемый доход} - \text{Доход, признанный в предыдущих периодах} = \text{Доход к признанию в текущем периоде}$$

Бух учет - доход по методу степени завершенности

- Дт90 КТ 23 = на сумму понесенных затрат за период,
- Дт 238 КТ 239 = на сумму к выставлению заказчику (т.е. через эту проводку проходит весь признанный доход (выручка) за отч. период см. формулу)
- Дт 36 КТ 70 = (то же самое – т.е. доход к признанию в текущ. периоде см. формулу)

Бух учет - доход по методу степени завершенности

Либо вариант № 1

- Дт239 КТ 36 – если сумма на самом деле заказчику не выставлялась и авансов от него не было,

Сальдо счетов 238 и 239 для целей ФО между собой неттируются!

В варианте № 1 получится нетто сальдо 238 и 239 счетов = сумма признанной выручки которая не выставлялась и не была получена от Заказчика

! Это и есть валовая задолженность Заказчика.

Метод степени завершенности

либо вариант № 2

- Дт 68 КТ 36 на сумму полученного аванса по выполненным работам за период в части равной признанному за период доходу
- Дт 68 КТ 239 на сумма оставшейся части аванса превышающей признанный доход

В варианте № 2 результат получится нетто сальдо 238 и 239 счетов = сумма авансированных заказчиком но еще не выполненных подрядчиком работ

Результат нетто - валовая задолженность Заказчику.

Метод степени завершенности

Условие о цене, стоимости работ (ч. 5 ст. 318, ч. 1 ст. 321 ХК Украины ч. ст. 843 ГК Украины).

«Следует помнить, что цена (стоимость работ) в договоре строительного подряда может устанавливаться в любых приемлемых для сторон формах, вплоть до установления способов определения цены без установления в конкретных цифрах, что вполне допустимо с учетом положений ч. 1 ст. 843 ГК Украины и ч. 1 ст. 321 ХК Украины.»

Метод степени завершенности

Признание дохода в форме 2 также может быть на основании:

- (1) управленческой процентовка (подписывается прорабом, ПТО, утв. гл. инженером) и
- (2) договорной цены (спецификации по этому виду работ), подписанная как приложение к договору между ген. Подрядчиком и Заказчиком.

Паевые взносы как учитывать для целей налогообложения .

Передача інженерних мереж в рахунок пайового внеску- податок на прибуток

- Лист ДФСУ від 10.11.2015 р. N 10463/К/99-99-19-02-02-14:
- **Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури.**
- Величина пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту визначається у договорі, укладеному з органом місцевого самоврядування з урахуванням загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта, визначеної згідно з ДБН, стандартами і правилами.

Передача інженерних мереж в рахунок пайового внеску- податок на прибуток

- Лист ДФСУ від 10.11.2015 р. N 10463/К/99-99-19-02-02-14:
- Починаючи з 01.01.2015, об'єктом оподаткування є прибуток із джерелом походження з України та за її межами, який визначається шляхом коригування...
- При цьому **Кодексом не передбачено різниці щодо операцій з виплат у вигляді пайових внесків на розвиток інженерно-транспортної інфраструктури міста, на які коригується фінансовий результат до оподаткування, тобто такі операції відображаються згідно з правилами бухгалтерського обліку.**

Передача інженерних мереж в рахунок пайового внеску- податок на прибуток

- Лист від 04.08.2016 р. N 16928/6/99-99-15-03-02-15:
- «Таким чином, безоплатна передача інженерних мереж та об'єктів інженерної інфраструктури товариством **у комунальну власність органу місцевого самоврядування, як неприбуткової організації** збільшуватиме фінансовий результат податкового (звітного) періоду на суму вартості майна у розмірі, що перевищує 4 відсотки оподаткованого прибутку попереднього звітного року.»

Передача інженерних мереж в рахунок пайового внеску – податок на прибуток

- **Питання:** Чи враховуються при визначенні фінансового результату суми коштів або вартість товарів (робіт, послуг), добровільно перераховані (передані) до неприбуткових організацій, до Державного бюджету України або бюджетів місцевого самоврядування?
- **Відповідь:** Коригування фінансового результату до оподаткування на суми коштів або вартість товарів, виконаних робіт, наданих послуг, **добровільно перерахованих (переданих) протягом звітного року до Державного бюджету України або бюджетів місцевого самоврядування, положеннями** розд. III ПКУ не передбачено.

НДС – льгота для поставок об'єктів інфраструктури в ком. собств. власність

Згідно з п. 5 ст. 30 Закону N 3038, якщо технічними умовами передбачається необхідність будівництва замовником інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури (крім мереж, призначених для передачі та розподілу електричної енергії, трубопроводів, призначених для розподілу природного газу, транспортування нафти та природного газу) поза межами його земельної ділянки, розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту зменшується на суму їх кошторисної вартості, а такі інженерні мережі та/або об'єкти передаються у комунальну власність.

НДС – льгота для поставок объектов инфраструктуры в ком. собственности

Разом з цим відповідно до пп. 197.1.16 п. 197.1 ст. 197 Кодексу звільняються від оподаткування ПДВ операції з **безоплатної передачі** в державну власність чи комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст або у їх спільну власність об'єктів усіх форм власності, які перебувають на балансі одного платника податку і передаються на баланс іншого платника податку, якщо такі операції проводяться за рішенням Кабінету Міністрів України, центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, прийнятим у межах їх повноважень.

НДС – льгота для поставок об'єктів інфраструктури в ком. собств. власності

Отже, забудовник - платник ПДВ, який згідно із Законом N 3038 бере участь у розвитку інфраструктури населеного пункту шляхом спорудження за власний рахунок інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури, включає суми ПДВ, сплачені/нараховані при придбанні товарів/послуг, призначених для будівництва таких об'єктів інфраструктури, до складу податкового кредиту. В той же час забудовник - платник ПДВ не пізніше останнього дня звітного (податкового) періоду, в якому були придбані товари/послуги, призначені для будівництва зазначених вище об'єктів інфраструктури, повинен нарахувати податкові зобов'язання з ПДВ відповідно до п. 198.5 ст. 198 Кодексу,

Передача інженерних мереж в рахунок пайового внеску – ПДВ

- Лист ДФСУ від 10.11.2015 р. N 10463/К/99-99-19-02-02-14: **щодо включення сум ПДВ до складу податкового кредиту при будівництві інженерних мереж/об'єктів поза межами земельної ділянки, які передаються в комунальну власність для врахування сплати частини пайового внеску:**
- **Отже, забудовник - платник ПДВ, який згідно із Законом N 3038** бере участь у розвитку інфраструктури населеного пункту шляхом спорудження за власний рахунок інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури, включає суми ПДВ, сплачені/нараховані при придбанні товарів/послуг, призначених для будівництва таких об'єктів інфраструктури, до складу податкового кредиту.

Передача інженерних мереж в рахунок пайового внеску – ПДВ (лист від 10.11.15)

- Лист ДФСУ від 10.11.2015 р. N 10463/К/99-99-19-02-02-14:
- **В той же час забудовник** - платник ПДВ не пізніше останнього дня звітного (податкового) періоду, в якому були придбані товари/послуги, призначені для будівництва зазначених вище об'єктів інфраструктури, повинен нарахувати податкові зобов'язання з ПДВ відповідно до п. 198.5 ст. 198 Кодексу, скласти зведену податкову накладну та зареєструвати її в ЄРПН.

Состав себестоимости производства строит-х работ неожиданные возможности или проблемы?

Административные затраты

ЛИСТ МІНІСТЕРСТВА ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
від 28.03.2011 р. N 31-08410-07-10/8183

Відповідно до *Положення (стандарт) 18*:

- адмін. витрати не включаються до складу витрат за будівельним контрактом, а відображаються у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені.

Проте адміністративні витрати можуть бути визнані витратами за будівельним контрактом, якщо ці витрати безпосередньо пов'язані з виконанням цього будівельного контракту або **окреме їх відшкодування покладено на замовника.**

Административные затраты

Методичні рекомендації з формування собівартості будівельно-монтажних робіт (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 31.12.2010 р. N 573) передбачають порядок формування собівартості будівельно-монтажних робіт за договором підряду в частині обліку адміністративних витрат, аналогічний порядку, встановленому Положенням (стандартом) 18.

Таким чином, вважаємо, що зазначене питання врегульовано законодавством, яке не містить суперечностей.

Временные титульные/ не титульные сооружения

ЛИСТ МІНІСТЕРСТВА ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
від 15.02.2007 р. N 31-34000-10-16/2959

«Тимчасові (нетитульні) споруди зараховуються до складу інших необоротних матеріальних активів, якщо їх строк корисного використання (експлуатації) більше одного року **(або операційного циклу, якщо він довший за рік)**.

Сверхнормативные затраты

«11. Собівартість реалізованої продукції (робіт, послуг) складається з виробничої собівартості продукції (робіт, послуг), яка була реалізована протягом звітного періоду, нерозподілених постійних загальновиробничих витрат та наднормативних виробничих витрат.»

(Наказ|Положення, Мінфін, від 31.12.1999, № 318 "Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку")

Сверхнормативные затраты

«З урахуванням зазначеного, будівельною організацією має бути забезпечено ведення обліку витрат в розрізі окремих об'єктів, за якими виконуються будівельні роботи, з поділом їх на витрати у межах норм і наднормативних витрат.

При цьому наднормативні витрати **можуть бути включені до витрат на будівництво об'єкта**, якщо такі витрати не пов'язані з нестачами, псуванням, нетехнологічним використанням та порушенням правил зберігання та дозвільне рішення на списання прийнято уповноваженою особою (керівником) підприємства»

Сверхнормативные затраты

До складу ПВР із зведення будівлі, споруди або її частини включаються:

- **д) технологічні карти** (з використанням відповідної типової документації) **на виконання окремих видів робіт** зі схемами послідовності виконання прийомів, із включенням схем операційного контролю якості, описом методів виконання робіт, **зазначенням витрат праці і потреби в матеріалах, машинах, оснащенні, пристосуваннях і засобах захисту працюючих**, а також послідовності демонтажних робіт під час реконструкції будівель...

Гарантийные обязательства по строй работам

- В соответствии с ХКУ течение исковой давности по требованиям, следующим из ненадлежащего качества работ по договору подряда на капитальное строительство, начинается со дня принятия работы заказчиком и составляет:
 - • один год – относительно недостатков некапитальных конструкций;
 - • два года – в случае если недостатки некапитальных конструкций не могли быть выявлены при обычном способе принятия работы (скрытые недостатки);
 - • три года – относительно недостатков капитальных конструкций;
 -

Гарантийные обязательства по строй работам

- • десять лет – в случае если недостатки капитальных конструкций не могли быть выявлены при обычном способе принятия работы (скрытые недостатки);
- • тридцать лет – относительно возмещения убытков, причиненных заказчику противоправными действиями подрядчика, которые привели к разрушениям или аварии.

Гарантийные обязательства по строй работам

Методрекомендации № 573,
указывают на возможность включения
гарантийных расходов в состав
общепроизводственных расходов
подрядчика (см. приложение 2 к
Методрекомендациям)

Учетная политика для строительного предприятия

Учетная политика для строй предприятия

Важливі елементи облікової політики та документообіг для виробництва буд. робіт:

- порядок створення, обліку та закриття в обліку в **якості об'єктів витрат – об'єктів будівництва** у прив'язці до укладених будівельних контрактів;
- **переліку статей витрат** в розрізі прямих, загальновиробничих, адміністративних, витрат на збут, інших операційних витрат

Учетная политика для строй предприятия

- база розподілу загальновиробничих витрат (та/або адміністративних) між об'єктами будівництва, що враховує специфіку діяльності та накопичений опит конкретної будівельної організації;
- порядок **відображення у первинних документах прямих витрат**, що робить можливим їх віднесення **за призначенням до конкретних об'єктів будівництва.**

Учетная политика для строй предприятия

- Перелік та порядок створення забезпечень

Налог на прибыль 2017

III раздел НКУ



Законодательные изменения с 2017 года.

Виктория БИРЮЧЕНКО

директор аудиторской фирмы «МТД аудит»,
сертифицированный аудитор,
международные профессиональные
сертификации ДипИФР АССА, IAB,
финансовый учет US GAAP для US CPA

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1794

- **Непроизводственными ОС и НМА** считаются ОС / НМА, **не предназначены для использования** в хоз. деятельности (п.п. 138.3.2 НКУ).
- Законодатели уточнили нормы **корректировок**, связанных с непроизводственными ОС и НМА. Финансовый результат до налогообложения **увеличивается** на сумму:
 -  **остаточной стоимости** объекта непроизводственных ОС / НМА, определенной по НП (С) БУ или МСФО, в случае **ликвидации или продажи** такого объекта;
 -  **расходов на ремонт, реконструкцию, модернизацию** или другие улучшения непроизводственных ОС / НМА, отнесенных к расходам согласно П(С) БУ или МСФО.

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1794

- Финансовый результат до налогообложения теперь следует **уменьшать**, в частности, **на сумму первоначальной стоимости** приобретения или изготовления отдельного объекта непроизводственных ОС / НМА **затраты на их ремонт**, реконструкцию, модернизацию или другие улучшения, в т.ч. отнесены к расходам в соответствии с *НП (С) БУ или МСФО*, в случае **продажи** такого непроизводственного объекта, **но не более суммы дохода (выручки) от такой продажи.**

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1794

Амортизация:

- Законодатели на уровне НКУ закрепили позицию относительно того, что для расчета налоговой амортизации стоимость ОС и НМА принимают без учета их переоценки, проведенной в бух учета (п 138.3.1 НКУ).
- Появилась возможность ускоренной амортизации ОС четвертой группы с использованием прямолинейного метода и мин допустимого срока амортизации 2 года (п. 43 подраздела. 4 розд. XX НКУ). При этом по таким ОС имеют одновременно соблюдать следующие условия:

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1794

- Расходы на приобретение ОС понесены посл 01.01.17 г;
- ОС не были введены в эксплуатацию и не использовались на территории Украины;
- ОС введено в эксплуатацию в период с 01.01.17 до 31.12.18 ;
- ОС используются в собственной хозяйственности плательщика.

Если до истечения льготного 2-летнего срока амортизации плательщик начинает использовать ОС не в хоз. деятельности или продает их, он **обязан произвести корректировку** фактически перечеркивают применения ускоренной амортизации.

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1794

- Доходы / расходы, учтенные при определении объекта обложения налогом на прибыль до 01.01.15 г., которые отражены в бух. учете после этой даты, не должны повторно учитываться при формировании объекта налогообложения. В связи с этим фин. результат до налогообложения необходимо увеличить на сумму таких доходов и уменьшить на сумму таких расходов (*п.41 подраздела. 4 розд.ХХ НКУ*).

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1794

Резерв сомнительных долгов (РСБ) и безнадежная дебиторская задолженность:

1. **Увеличивают** фин. результат на сумму:
 - расходов на формирование РСБ (так было и раньше)
 - расходов от списания дебиторской задолженности сверх суммы РСД
2. **Уменьшают** финн результат на сумму:
 - Корректировка (уменьшение) РСБ, на которое увеличился фин. результат до налогообложения согласно НП (С) БУ или МСФО (так происходило и раньше)

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1797

- списанной дебиторской задолженности (в том числе за счет созданного РСБ), что соответствует признакам п.п. 14.1.11 НКУ (ранее уменьшить фин. результат на сумму дебиторской задолженности, списанной за счет РСБ, было невозможно)
- доходов (уменьшение расходов) от погашения ранее списанной за счет РСБ задолженности не соответствующий признакам безнадежной согласно п.п. 14.1.11 НКУ.

Изменения в определении безнадежной задолженности внесенные ЗУ №1797

- 14.1.11. безнадійна заборгованість - заборгованість, що відповідає одній з таких ознак:
 - ...
 - г) заборгованість фізичних осіб, прощена кредитором, за винятком заборгованості осіб, пов'язаних з таким кредитором, та осіб, які перебувають з таким кредитором у трудових відносинах, та осіб, **які перебували з таким кредитором у трудових відносинах, і період між датою припинення трудових відносин таких осіб та датою прощення їх заборгованості не перевищує три роки;**

Изменения в определении безнадежной задолженности внесенные ЗУ №1791

- 14.1.11. безнадійна заборгованість - заборгованість, що відповідає одній з таких ознак:
- <...>
- г) прострочена понад 180 днів заборгованість особи, розмір сукупних вимог кредитора за якою не перевищує мінімально встановленого законодавством розміру безспірних вимог кредитора для порушення провадження у справі про банкрутство, а для фізичних осіб - заборгованість, **яка не перевищує 25 відсотків однієї мінімальної заробітної плати (у розрахунку на рік), встановленої на 1 січня звітного податкового року (у разі відсутності законодавчо затвердженої процедури банкрутства фізичних осіб);**

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1797

Безвозвратная финансовая помощь

В п 140.5.10 НКУ появилось еще одно корректировка не в пользу налогоплательщиков. Отныне фин. результат нужно будет **увеличивать** на сумму перечисленной **безвозвратной финансовой помощи** (безвозмездно переданных товаров, работ, услуг):

- **лицам, которые не являются плательщиками налога на прибыль** (кроме физлиц)
- **плательщикам, которые платят налог на прибыль по ставке 0%.**

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1797

Штрафы, пеня, неустойка:

Новый *п.п. 140.5.11 НКУ* предусматривает, что финрезультат до налогообложения **увеличивается на сумму расходов от признанных штрафов, пени, неустоек.** Но только тех, которые были начислены:

- 1) согласно актам гражданского законодательства и гражданско-правовым договорам;
- 2) в пользу:
 - лиц, которые не являются плательщиками налога на прибыль (кроме физлиц)
 - плательщиков, прибыль которых облагается по ставке 0%.

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1797

Налоговые каникулы (ставка налога на прибыль 0): закрепили в *п. 44 подраздела. 4 разд. XX НКУ*. Действует норма до **31.12.21** г. Применяется предприятиями, у которых доход за последний год не превышает **3 млн грн.** и размер начисленной за каждый месяц зарплаты (дохода) для каждого работника не менее **2 минзарплаты**.

Эти предприятия также должны соответствовать другим критериям, например должны быть созданы после 01.01.17 г., а если ранее то быть плательщиком единого налога и т.п.,

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1797

- Перечень субъектов хозяйствования, которые не могут воспользоваться правом на налоговые каникулы, практически полностью идентичен предыдущем перечне *и. 16 подраздела. 4 разд. XX НКУ.*

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1797

Дивиденды

Расширено определение дивидендов (*п.п. 14.1.49 НКУ*).

Также согласно обновленному *п.п. 140.4.1 НКУ*

финрезультат до налогообложения теперь **нельзя будет уменьшить** на сумму дивидендов, подлежащих выплате в пользу плательщика налога на прибыль:

- институтами совместного инвестирования;
- Плательщиками, прибыль которых освобождена от налогообложения

А вот дивиденды от плательщиков единого налога **уменьшают финрезультат**

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1797

Неприбыльные организации:

учредительные документы которых не приведены в соответствие с п. 133.4 НКУ (с учетом поправок, внесенных Законом Украины от 17.07.15 г. № 652-VII), могут это сделать до **01.07.17 г.** (Предыдущая редакция пп. 34 и 35 подразд. 4 разд. XX НКУ требовала исключить из Реестра неприбыльных организациях, которые не успели подать контролерам «правильные» учредительные документы в 01.01.17 г.).

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1797

- Согласно новой редакц п.п. 140.5.9 НКУ предприятие должно **увеличить фин. результат** на сумму средств (товаров, работ, услуг), **безвозмездно переданных неприбыльным организациям внесенным в реестр неприбыльных** в течение отчетного года, в размере, превышающем **4%** **налогооблагаемой прибыли** предыдущего отчетного года.
- **Вдвое уменьшено критерий стоимости товаров** (необоротных активов, работ, услуг), для приобретения у неприбыльных организаций или нерезидентов из низконалоговых юрисдикций без увеличения фин. результата на 30 % стоимости таких товаров). (п.п. 140.5.4 НКУ).

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1797

- Также, как и ранее, разрешено **не проводить указанные корректировки**, если операция не является контролируемой и **сумма расходов подтверждается плательщиком по ценам, определенным в соответствии с принципом «вытянутой руки»**, в соответствии с процедурой, установленной ст. 39 НКУ, но без представления отчета.
- Если цена приобретения превышает цену, определенную по **принципу «вытянутой руки»**, то фин. результат корректируют на разницу между стоимостью приобретения и стоимостью, определенной исходя из цены, установленной в соответствии с принципом «вытянутой руки».

Налог на прибыль

изменения внесенные ЗУ №1797

Налог на нежилую недвижимость при расчете налоговой прибыли:

Норма п. 137.6 НКУ позволяла до 01.01.17 г. за счет налога на нежилую недвижимость фактически **уменьшать налог на прибыль дважды**: один раз путем участия расходов в фин. результате, а второй - уменьшая непосредственно сумму налога на прибыль к уплате.

Теперь это «задвоения» исчезло - **п. 137.6 исключено НКУ**, но для расчета налоговой прибыли за 2016 год этот пункт еще действует (**п. 45 подраздела 4 разд. XX ПКУ**).

НДС – льгота для поставок внонь построеного жилья

«Звільняються поставки житла (об'єктів житлового фонду), крім їх першої поставки. Для цілей цього підпункту під першою поставкою житла (об'єкта житлового фонду) розуміється:

а) перше передання готового новозбудованого житла (об'єкта житлового фонду) у власність покупця або поставка послуг (включаючи вартість придбаних за рахунок виконавця матеріалів) із спорудження такого житла за рахунок замовника; <...>»

Стаття 5. Операції, що звільнені від оподаткування

(Закон, ВР України, від 03.04.1997, № 168/97-ВР "Про податок на додану вартість")

НДС 2017

НДС льгота. Операции уступки прав требования и перевода долга

Виктория БИРЮЧЕНКО

директор аудиторской фирмы «МТД аудит»,
сертифицированный аудитор,
международные профессиональные
сертификации ДипИФР АССА, IAB,
финансовый учет US GAAP для US CPA

НДС – льгота для поставок внонь построеного жилья п. 197.1.14 НКУ

Звільняється 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:

а) 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; ...»

Стаття 197. Операції, звільнені від оподаткування

(Кодекс податковий, ВР України, від 02.12.2010, № 2755-VI "Податковий кодекс України")

История трактовки льготы по п. 1971.14. налоговыми органами

Вариант 1: в периоде с 2009 по 2013 г. налоговые органы утверждали что по отношению к вновь построенному жилью определение первой поставки можно применить сразу к двум операциям:

- (1) Передача от подрядчика застройщику услуг (работ) по сооружению объекта жилой недвижимости,
- (2) Оформление первичного права собственности на завершённый строительством объект недвижимости непосредственно на застройщика.

Исходя из этой позиции при проверках доначислялись обязательства по НДС застройщику по факту оформления им на себя прав собственности на построенную недвижимость, исходя из базы – сумма затрат включенных в себестоимость строительства

История трактовки льготы по п. 1971.14. налоговыми органами

Вариант 2: в периоде с 2013 г.- 2014 гг. налоговые органы утверждали, что по отношению к вновь построенному жилью определение первой поставки должно применяться только к одной операции :

- (1) Передача от подрядчика застройщику услуг (работ) по сооружению объекта жилой недвижимости,

Оформление первичного права собственности на завершенный строительством объект недвижимости непосредственно на застройщика поставкой не является.

Исходя из этой позиции при проверках доначислялись обязательства по НДС застройщику по операциям оформления им на себя прав собственности на построенную недвижимость по норме п. 198.5. НКУ (условная продажа) База – сумма затрат включенных в ~~себестоимость строительства, по которым НДС в составе~~ цены поставки был включен в НК застройщика

История трактовки льготы по п. 197.1.14. налоговыми органами

Вариант 3: в периоде сент.- дек. 2014 гг. налоговые органы утверждали, что по отношению к вновь построенному жилью определение первой поставки должно применяться к трем операциям:

- (1) Передача от подрядчика застройщику услуг (работ) по сооружению объекта жилой недвижимости,
- (2) Оформление первичного права собственности на завершённый строительством объект недвижимости непосредственно на застройщика поставкой не является.
- (3) Переход права собственности от застройщика конечному покупателю по договору купли-продажи объекта недвижимости

НДС – предложение льгота для поставок жилья п. 197.1.14 НКУ

Звільняється 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:

операції з поставки житла (об'єкта житлового фонду) що супроводжується проведенням державної реєстрацією зміни прававласника на це житло як об'єкт нерухомості в установленому законодавством порядку або постачання послуг (включаючи вартість придбаних за рахунок виконавця матеріалів) із спорудження такого житла за рахунок замовника; ... »

Пример положений Соглашения о замене стороны в договоре

1. Покупатель отступает все свои права и переводит обязательства по Договору № купли - продажи имущественных прав на вновь построенное имущество, заключенным между Покупателем и Продавцом (далее Договор), на Нового Покупателя, а Новый Покупатель принимает на себя все права и обязательства Покупателя по Договору.
 2. Продавец соглашается на замену стороны в договоре с Покупателя на Нового покупателя.
 3. К Новому покупателю переходят права Покупателя в Договоре в объеме и на условиях, существующих на момент заключения настоящего Соглашения.
-

Уступка прав требования

- Уступка прав требования чаще всего происходит через замену кредитора в обязательстве путем передачи им своих прав другому лицу по сделке (основание ч. 1 ст. 512 ГКУ).
- По итогам заключения сделки новый кредитор получает все права первого кредитора по обязательствам, которые существовали на момент перехода этих прав, если иное не установлено договором или законом (ч. 1 ст. 514 ГКУ).

Пример положений Соглашения о замене стороны

5. Продавец вправе выдвигать против требований нового покупателя возражения, которые он имел против Покупателя на момент заключения настоящего Соглашения.

6. Новый покупатель вправе выдвигать против требований Продавца те возражения, которые имел Покупатель на момент заключения настоящего Соглашения.

7. На Нового Покупателя распространяются все положения и нормы Договора, заключенного между Покупателем и Продавцом, а также всех его неотъемлемых частей.

Уступка прав требования это не факторинг!

- Факторинг относится к финансовым услугам (п. 11 ч. 1 ст. 4 Закона № 2664), которые могут оказывать только банки и юридические лица, являющиеся финансовыми учреждениями (ч. 3 ст. 1079 ГК)
- из ч. 1 ст. 1077 ГКУ. - по договору факторинга (финансирования под уступку права денежного требования) одна сторона (фактор) передает или обязуется передать денежные средства в распоряжение другой стороны (клиента) **за плату** (любым предусмотренным договором способом), а клиент уступает или обязуется уступить фактору свое право денежного требования к третьему лицу (должнику).

Налоговые последствия для застройщика если инвестор уступает свои права по Договору

- При уступке права требования покупателем новому покупателю **обязательства продавца (застройщика) по основному договору не меняются**, просто он обязан их выполнить перед новым кредитором.
- Такие договора уступки обычно **корректировку НДС у продавца (застройщика) не предусматривают**

Об'єкт/не об'єкт обложениа НДС

Старая редакция п. 196 .1.5

торгівлі за грошові кошти або цінні папери борговими зобов'язаннями, за винятком операцій з інкасації боргових вимог та факторингу (факторингових) операцій, крім факторингових операцій, якщо об'єктом боргу є валютні цінності, цінні папери...

Новая редакция п. 196.1.5

відступлення права вимоги, переведення боргу, торгівлі за грошові кошти або цінні папери борговими зобов'язаннями (вимогами), за винятком операцій з інкасації боргових вимог та факторингу (факторингових) операцій, крім факторингових операцій, якщо об'єктом боргу є валютні цінності, цінні папери...

Позиция налоговых органов

- Налоговики придерживаются подхода о том, что договоры уступки права требования представляют собой договор купли-продажи права требования (см., к примеру, письма ГФСУ от 14.12.2015 г. № 26560/6/99-99-19-03-02-15, от 12.01.2016 г. № 360/6/99-99-19-03-02-15, от 06.05.2016 г. № 10161/6/99-99-15-03-02-15).
- Такой вывод они делают на основании ч. 3 ст. 656 ГКУ. Указанная норма предусматривает, **что предметом договора купли-продажи может быть право требования, если требование не имеет личного характера.** К договору купли-продажи права требования применяются положения об уступке права требования, если другое не установлено договором или законом.

Налоговые последствия для застройщика если инвестор уступает свои права по Договору

- Ситуация негативна только для инвестора нежилого помещения юр. лица, если он проводит уступку прав требования к застройщику на передачу по завершению строительства проинвестированного объекта.
- Согласно посл. разъяснениям ГФСУ уступка по п. 196.1 – не объект обложения НДС, но в таком случае НК полученный по оплате первым покупателем ему следует сторнировать через выписку НН по условной продаже.
- **Результат:** первый покупатель теряет право на НК и второй покупатель не получает НК!

Бухгалтерский учет у кредитора уступающего право требование

Содержание хозяйственной операции	Бухгалтерский учет		
	Дт	Кт	Сумма, тис.грн
Перечислена предоплата застройщику по инвест. Договору за сооружение недвижимости	371 (63,68)	311	2400,00
Отражен налоговый кредит по НДС на основании налоговой накладной, зарегистрированной в Едином реестре налоговых накладных	641	644	400,00
Передано право требования к застройщику на объект по договору уступки права требования на другого инветора	377(36)	712	2000,00
Начислены "компенсирующие" налоговые обязательства на основании п. 198.5 НКУ*	949	641	400,00
Списана балансовая стоимость уступленного права требования	949	371	2400,00
Сформирован финансовый результат	712	791	2400,00
	791	949	2800,00
Получена оплата за уступленное право требования от предприятия Б	311	377/Б	2400,00

Налоговые последствия для застройщика если он уступает свои права и обязанности по договору

- Также неоднозначна ситуация, когда уступку прав требования и/или передачу обязательств через перевод долга проводит продавец застройщик, уступая функции заказчика строительства новому лицу с одновременной передачей своих обязательств продавца по договорам перед конечными покупателями.

Налоговые последствия для застройщика если он уступает свои права и обязанности по договору

- На практике передача прав требований и обязанностей застройщика новому лицу оформляется отдельными договорами:
- Договор № 1 на передачу функций заказчика строительства между новым и предыдущим застройщиком и в связи с этим перевод долгов (обязательств перед инвесторами) на нового застройщика (заказчика строительства).
- Договор № 2 на передачу от первого новому заказчику выполненных и профинансированных проектных и строительных работ

Налоговые последствия для застройщика если он уступает свои права и обязанности по договору

- При передаче обязательств через перевод долга на нового застройщика: так как сам перевод долга не есть поставкой товара в терминах НКУ, НК новый застройщик не получит.
- Однако по завершению строительства при поставке объектов жилой недвижимости по схеме с НДС (передача имущ. прав), новый застройщик обязан будет начислить НО.

Налоговые последствия для застройщика если он уступает свои права и обязанности по договору

- Так как первоначальный застройщик не будет поставлять объекты конечным покупателям недвижимости, НДС по НН, выписанным по первому событию поставки (оплата от покупателей), на наш взгляд **может быть им отсторнирован!**
- Технически это возможно если покупателями имущественных прав на объекты недвижимости есть конечные покупатели неплательщики НДС.

Налоговые трактовки уступки прав требования физ. лицом

Договором купли-продажи имущественных прав предусмотрено следующее:

«Покупатель имеет право:

... Уступить (отступить) право требования и свои обязательства на объект недвижимости в пользу третьего лица до даты ввода Объекта строительства в эксплуатацию при условии предоставления Продавцом письменного согласия»

Налоговые трактовки уступки прав требования физ. лицом

- (1) Доход от продажи движимого имущества (разъяснение ГНАУ из ЕБНЗ) - облагается вся сумма денежных средств, подлежащей уплате в адрес лица, которое отступила права **по ставке 5%**;
- (2) Доход от уступки требования долгового обязательства, рассчитываемый **как разница между суммой долга, который был уступлен, и суммой денег подлежащих получению от покупателя долга** (разъяснение ГНАУ из ЕБНЗ) - облагается **по ставке 18%**;

Налоговые трактовки уступки прав требования физ. лицом

- (3) Другой доход плательщика налога (письмо ГФСУ от 09.03.2016 г. № 2458 / Г / 99-99-17-02-03-14) - **облагается вся сумма денежных средств, подлежащей уплате в адрес лица, которое отступила права по ставке 18 %.**

НДС 2017

V раздел НКУ

Законодательные изменения с 2017 года.

Виктория БИРЮЧЕНКО

директор аудиторской фирмы «МТД
аудит»,
сертифицированный аудитор,
международные профессиональные
сертификации ДипИФР АССА, IAB,
финансовый учет US GAAP для US CPA

Об'єкт/не об'єкт обложениа НДС

- Уточнено об'єкт оподаткування ПДВ, а саме передбачено, що безоплатне постачання товарів, місце постачання яких розташоване на митній території України, відповідно до ст. 186 Податкового кодексу є об'єктом оподаткування ПДВ (п. 185.1 ст. 185 Податкового кодексу).

Уплата НДС при подаче уточненных расчетов

- Сплата до бюджету податкових зобов'язань за уточнюючими розрахунками до податкових декларацій здійснюватиметься з електронних рахунків. Таким чином, у разі необхідності сплати податкових зобов'язань з ПДВ на підставі уточнюючих розрахунків потрібно буде поповнити власний електронний рахунок за умови недостатності коштів на ньому для сплати таких податкових зобов'язань. (п. 200¹.6 ст. 200¹)

Что меняется в формуле

- В регистрационную сумму будут доплюсовываться суммы возврата на спец счет из бюджета переплат по НДС, которые возвращаются в порядке норм п. 43.4 статьи 43 НКУ, а именно:

*«43.4¹. У разі повернення надміру сплачених податкових зобов'язань з податку на додану вартість, зарахованих до бюджету з рахунка платника податку в системі електронного адміністрування податку на додану вартість у порядку, визначеному пунктом 200^{1.5} статті 200¹ цього Кодексу, **такі кошти підлягають поверненню виключно на рахунок платника в системі електронного адміністрування...»***

Механизм остановки регистрации НН/РК в ЕР

- Впервые в V разделе НКУ появился механизм остановки регистрации в автоматическом режиме НН либо РК.
- Этот порядок начнет действовать в тестовом режиме только **с 01.04.2017 г.**, полноценно он должен заработать **с 01.07.2017 г.**, с этого момента любая НН по которой не остановлена регистрации единственное и достаточное основание для НК у покупателя

Изменения в порядке возмещения НДС из бюджета

- Вместо двух Реестров заявок на бюджетное возмещение один Реестр (заявки, как и сегодня, вносятся в хронологическом порядке).
- Отменяются критерии для включения в Реестр 1;
- До 10 января ГФСУ должна сформировать единый Реестр;
- До 01.02.17 г. ГФСУ должна сформировать в хрон. Порядке поступления заявлений на возмещение **Временный реестр заявлений, поданных до 01.02.16 г. и по которым возмещение не было получено до 01.01.17**
- Кроме того формируется единый реестр заявлений на БВ для всех других заявлений поступивших налоговым органам после 01.02.16

Изменения в порядке возмещения НДС из бюджета

- *«Відшкодування узгоджених сум ПДВ, зазначених у такому реєстрі, здійснюється в хронологічному порядку відповідно до черговості надходження заяв про повернення таких сум бюджетного відшкодування податку на додану вартість в межах сум, визначених законом про Державний бюджет на відповідний рік. Розподіл сум бюджетного відшкодування податку на додану вартість, визначених законом про Державний бюджет на відповідний рік, між Тимчасовим реєстром заяв про повернення суми бюджетного відшкодування, зазначеним у цьому пункті, та Реєстром заяв про повернення суми бюджетного відшкодування податку на додану вартість здійснюється КМУ».*

Изменения в порядке возмещения НДС из бюджета

- Данные из Реестра подлежат публикации на официальном сайте Минфина с ежедневным обновлением (кроме нерабочих дней).
- Порядок ведения и форму Реестра заявлений о возврате сумм бюджетного возмещения должен утвердить КМУ.
- Все заявления на БВ должны вноситься в единый реестр на протяжении 1 операц. дня в хронолог. порядке их поступления. В такой же очередности выполняется возврат согласованных сумм.
- Все БВ выполняется в границах средств на казначейском счете (п. 55 подразд. 2 ХХ НКУ)

Изменения в порядке возмещения НДС из бюджета

- 4. Бюджетное возмещение предоставляется только после согласования по итогам камеральной или документальной проверки (в двух случаях, перечисленных в п. 200.11 НКУ).
- 5. После даты согласования Казначейство должно предоставить бюджетное возмещение на текущий счет или в счет погашения обязательств по другим налогам/сборам

Изменения в порядке возмещения НДС из бюджета

- Заключение («высновки») относительно бюджетного возмещения формироваться не будут. **Бюджетное возмещение будет предоставляться по итогам согласования, момент которого будет по максимуму автоматизирован.**
- **! Внимание.** В таком порядке без выводов для гос. казначейства возмещение по автоматизированной процедуре согласования начнет предоставляться налогоплательщикам только после того, как заработает механизм остановки регистрации НН по п. 201.16 НКУ

Изменения в порядке возмещения НДС из бюджета

Событие	Дата согласования бюджетного возмещения
В случае если налоговый орган внес в Реестр заявок о возвращении БВ ведомостей об отсутствии нарушений при проверке таких сумм	Со дня, который наступает за днем завершения граничного срока проведения проверки (п. п. а п. 200.12 НКУ).
В случае если налоговый орган не внес в Реестр ведомостей о дате начала и завершения проведения проверки данных из НДС декларации с обязательной отметкой о виде проверки (камеральная документальная)	Со дня, следующего за днем завершения граничного срока проведения камеральной проверки (п.п. б п. 200.12 НКУ)

Изменения в порядке возмещения НДС из бюджета

В случае если налоговый орган не внес в Реестр ведомостей о дате составления акта проверки	Со дня, следующего за днем завершения граничного срока, предусмотренного НКУ для составления акта проверки (п.п. в п. 200.12 НКУ): <ul style="list-style-type: none">- для камеральной проверки – 3 дня после завершения проверки (п. 86.2 НКУ);- для документальной – 5 дней после завершения проверки (п. 86.4 НКУ)
В случае если налоговый орган не внес в Реестр заявлений ведомостей о дате и номере НУР	Со дня, следующего за днем завершения граничного срока предусмотренного НКУ для отправки (вручения) НУР – 10 раб. Дней со дня вручения плательщику акта проверки
В случае признания противоправными и/или отмены НУР	Со дня признания противоправным и/или отмены НУР (п.п. «г» п. 200.12 НКУ)

Другие изменения в 4 раздел НКУ внесенные ЗУ № 1797

- 201.16. «**Реєстрацію податкової накладної/розрахунку коригування в Єдиному реєстрі податкових накладних в автоматичному режимі може бути зупинено** (припинено процедуру зупинення реєстрації податкової накладної/розрахунку коригування в Єдиному реєстрі податкових накладних...»
- **Статья вступает в силу с 01.04.2017 г.**, в полную силу норма заработает только с 01.07.2017 г. при условии разработки и внедрения всех порядков КМУ и Минфина.
- Как будут определять критерии рискованности НН/РК можно увидеть на примере ***Методических рекомендаций определения нереальных операций (см. п. № 16 раздатки)***

Другие изменения в 4 раздел НКУ внесенные ЗУ № 1797

- *(1) Минфин должен определить критерии оценки степени рисков, достаточных для остановки регистрации НН/РК,*
- *(2) Запуск механизм постоянного мониторинга в ЕР соответствия НН/РК таким критериям (п. 74.2 НКУ),*
- *(3) Порядок остановки регистрации должен разработать КМУ (201.16 НКУ)*
- *(4) В случае остановки регистрации НН/РК в ЕР на протяжении операц. Дня в автомат. режиме отправляется квитанция об этом продавцу и покупателю.*

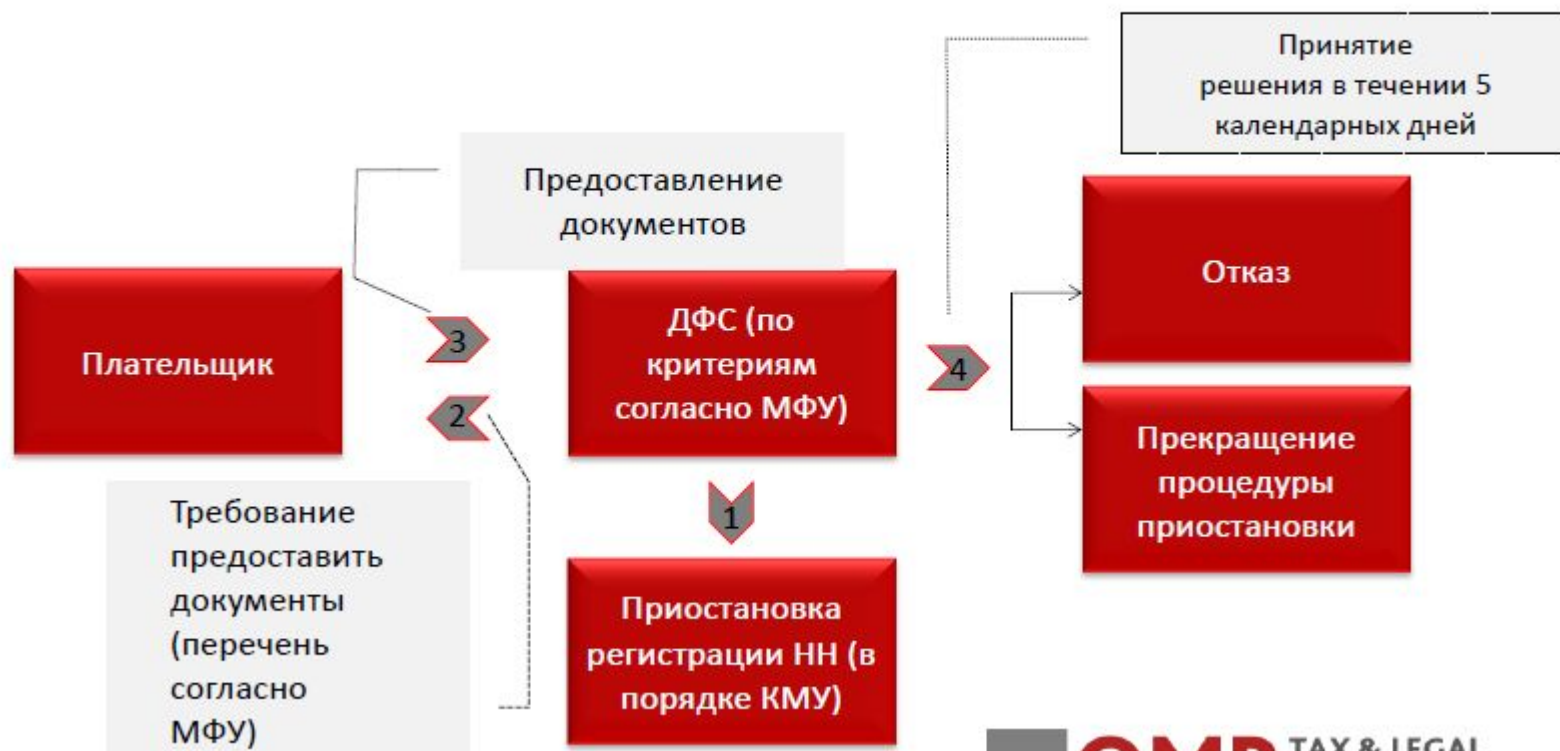
Другие изменения в 4 раздел НКУ внесенные ЗУ № 1797

! В квитанции д. б. указан критерии по соответствию которому остановлена регистрация, также д. б. запрос на копии документов и/или на пояснения на основе которых налоговый орган сможет принять решение о регистрации НН/РК

□ (5) Исчерпывающий перечень документов которые контролирующий орган может запросить для решения вопроса о возобновлении регистрации НН/РК должен разработать Минфин

! Период с 01.04. по 30.06 переходный. Процедура остановки регистрации будет без фактической приостановки такой регистрации (п. 57 подразд. 2 разд. XX НКУ

Приостановка регистрации налоговых накладных



Кто и с какой даты платит за землю под многоквартирным домом

ДФСУ (лист від 03.08.2016 р. N 16836/6/99-99-12-02-03-15)
щодо заповнення податкової декларації з плати за землю:

- Банк повідомив, що є власником нежилого приміщення (його частки) у багатоквартирному жилу будинку. Разом з тим, Банк не набув права власності/користування земельною ділянкою під таким майном.
- Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, **передаються безоплатно у власність або в постійне користування** співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому КМУ (частина друга ст. 42 Земельного кодексу України).

Кто и с какой даты платит за землю под многоквартирным домом

ДФСУ (лист від 03.08.2016 р. № 16836/6/99-99-12-02-03-15)
щодо заповнення податкової декларації з плати за землю:

- Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є, зокрема право на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав (частина друга ст. 382 Цивільного кодексу України).

Кто и с какой даты платит за землю под многоквартирным домом

- ДФСУ (лист від 03.08.2016 р. N 16836/6/99-99-12-02-03-15) :
- Використання земельних ділянок без належного оформлення прав, включаючи право оренди, є порушенням норм земельного законодавства (ст. 211 Земельного кодексу України). Повноваження із здійснення контролю за дотриманням земельного законодавства делеговано виконавчим органам сільських, селищних, міських рад (п. 1 п. "б" част. першої ст. 33 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні").
- **!Водночас повідомляємо, що правильність заповнення показників податкової декларації визначається під час проведення перевірок.**

Мораторий на проведение проверок

До 31.12.2017 года Законом Украины «Про тимчасові особливості здійснення заходів державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» № 1728-VIII от 03.11.2016 введен полный мораторий на плановые проверки и ограничения на проведение внеплановых проверок со стороны всех органов государственного надзора в значении Закона Украины "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», за исключением:

НКГРЭКУ;

НКЦПФР;

ГС по вопросам безопасности пищевых продуктов;

Органами по защите прав потребителя;

Мораторий на проведение проверок

- ❑ ГФС Украины;
- ❑ Государственной финансовой инспекции;
- ❑ Государственной службой Украины по вопросам труда;
- ❑ Органами государственного строительного архитектурного контроля;
- ❑ Органами государственного контроля в сфере охраны окружающей среды;
- ❑ НБУ;
- ❑ Антимонопольным комитетом Украины.

Мораторий на проведення перевірок

України здійснюються виключно з дозволу Кабінету Міністрів України, за заявкою суб'єкта господарювання щодо його перевірки, згідно з Законом 1728 на 2017 год продолжено действие нормы пункта 3 раздела II "Прикінцеві положення" Закону України "Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи»: «Установити, що у 2015 та 2016 роках перевірки осіб з обсягом доходу до 20 мільйонів гривень за попередній календарний рік Державною фіскальною службою здійснюються виключно з дозволу Кабінету Міністрів України, за заявкою суб'єкта господарювання щодо його перевірки, згідно з рішенням суду чи вимогами КПКУ»

Изменения в администрировании - ЗУ № 1797

«52.4. Індивідуальні податкові консультації надаються:

- в усній формі - контролюючими органами та державними податковими інспекціями;
- у письмовій формі - контролюючими органами в Автономній Республіці Крим, містах Києві та Севастополі, областях, міжрегіональними територіальними органами, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну податкову і митну політику.
- Індивідуальна податкова консультація, надана в письмовій формі, **підлягає реєстрації в єдиній базі індивідуальних податкових консультацій та розміщенню на офіційному веб-сайті ...**

Изменения в администрировании - ЗУ № 1797

- Доступ до зазначених даних єдиної бази та офіційного веб-сайту є безоплатним та вільним. Порядок ведення та форма єдиної бази індивідуальних податкових консультацій визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову політику.

Права контролирующих органов (ст. 20)

Права контролирующих органов дополнены:

- Правом обращаться в суд с требованием заключения договоров про перевод права требования с дебиторов при наличии налогового долга;
- ГФС Украины наделена правом отказывать в регистрации налоговых накладных (в порядке, определяемом Минфином Украины);
- Руководители налоговых органов получили право делегировать свои полномочия служебным лицам таких органов.