

Державна податкова служба України розглянула звернення щодо порядку оподаткування ПДВ операцій з передачі прав та обов'язків на об'єкт інвестування (житлову нерухомість) згідно з договором про уступку прав та переведення обов'язків і, керуючись статтею [52](#) розділу II [Податкового кодексу](#) України (далі - [ПКУ](#)), повідомляє.

Як зазначено у зверненні, Товариство надає посередницькі послуги при здійсненні купівлі нерухомості.

Товариство планує стати інвестором та інвестувати кошти в житлову нерухомість, шляхом участі у Фонді фінансування будівництва (далі - ФФБ).

Згідно з умовами договору про участь у ФФБ інвестор (довіритель) передає кошти в управління ФФБ, які надалі перераховуватимуться забудовнику (замовнику будівництва) для фінансування будівництва житлової нерухомості. При цьому для виконання такого будівництва забудовником (замовником будівництва) залучається генеральний підрядник (будівельна компанія).

Після перерахування усієї суми вартості об'єкта житлової нерухомості інвестор (довіритель) отримує майнові права на такий об'єкт згідно з договором про уступку майнових прав.

Надалі Товариство має намір передати права та обов'язки, що належатимуть Товариству згідно з договором про участь у ФФБ та договором уступки майнових прав фізичній особі (новому довірителю). При цьому укладатиметься договір про уступку прав та переведення обов'язків за договором про участь у ФФБ, згідно з умовами якого за передане право вимоги до управителя за договором про участь у ФФБ фізична особа (новий довіритель) сплачує Товариству грошові кошти.

Відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, регулюються нормами [ПКУ](#) (пункт 1.1 статті [1](#) розділу I [ПКУ](#)).

Відповідно до пункту 5.3 статті [5](#) розділу I [ПКУ](#) інші терміни, що застосовуються у [ПКУ](#) і не визначаються ним, використовуються у значенні, встановленому іншими законами.

Особисті немайнові та майнові відносини (цивільні відносини) регулюються нормами [Цивільного кодексу України](#) (далі - [ЦКУ](#)).

Правові основи укладення договорів купівлі-продажу регулюються нормами [ЦКУ](#), зокрема статтями [655](#) і [656 ЦКУ](#). За договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму.

Предметом договору купівлі-продажу може бути:

товар, який є у продавця на момент укладення договору або буде створений (придбаний, набутий) продавцем у майбутньому; майнові права. До договору купівлі-продажу майнових прав застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не випливає із змісту або характеру цих прав;

право вимоги, якщо вимога не має особистого характеру. До договору купівлі-продажу права вимоги застосовуються положення про відступлення права вимоги, якщо інше не встановлено договором або законом.

Правила заміни кредитора (відступлення права вимоги) визначено статтями [512](#) - [519 ЦКУ](#).

Кредитор у зобов'язанні може бути замінений іншою особою внаслідок передання ним своїх прав іншій особі за правочином (відступлення права вимоги).

Правочин щодо заміни кредитора у зобов'язанні вчиняється у такій самій формі, що і правочин, на підставі якого виникло зобов'язання, право вимоги за яким передається новому кредиторові.

До нового кредитора переходять права первісного кредитора у зобов'язанні в обсязі і на умовах, що існували на момент переходу цих прав, якщо інше не встановлено договором або законом.

Правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів регулюються [Законом України від 12 липня 2001 року N 2658-III "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні"](#) (далі - Закон N 2658).

Статтею [3 Закону N 2658](#) визначено, що майновими правами визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

Правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління такими коштами визначено [Законом України від 19 червня 2003 року N 978-IV "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю"](#) (далі - Закон N 978).

Згідно зі статтею [11 Закону N 978](#) фінансова установа, яка відповідає вимогам [Закону N 978](#), може за власною ініціативою створити ФФБ. ФФБ не є юридичною особою.

Правові основи оподаткування ПДВ встановлено розділом V та підрозділом 2 розділу XX [ПКУ](#).

Порядок реєстрації особи як платника ПДВ регулюється статтями [180](#) - [183](#) розділу V [ПКУ](#) та регламентується Положенням про реєстрацію платників податку на додану вартість, затвердженим [наказом Міністерства фінансів України від 14.11.2014 р. N 1130, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 17.11.2014 р. за N 1456/26233](#).

Для цілей оподаткування ПДВ платниками податку є особи, перелік яких визначено підпунктом 14.1.139 пункту 14.1 статті [14](#) розділу I та пунктом 180.1 статті [180](#) розділу V [ПКУ](#), зокрема юридична особа, створена відповідно до закону у будь-якій організаційно-правовій формі. Статтями [181](#) та [182](#) розділу V [ПКУ](#) визначено умови для реєстрації особи як платника ПДВ, відповідно до яких реєстрація особи як платника ПДВ може здійснюватися як в обов'язковому порядку, так і за добровільним рішенням особи.

Відповідно до пункту 181.1 статті [181](#) розділу V [ПКУ](#) під обов'язкову реєстрацію як платника ПДВ підпадає особа, в якій загальна сума від здійснення операцій з постачання товарів/послуг, що підлягають оподаткуванню згідно з розділом V [ПКУ](#), у тому числі з використанням локальної або глобальної комп'ютерної мережі, нарахована (сплачена) такій особі протягом останніх 12 календарних місяців, сукупно перевищує 1 млн. грн. (без урахування ПДВ).

До загального обсягу оподатковуваних операцій (загальної суми від здійснення операцій з постачання товарів/послуг, що підлягають оподаткуванню згідно з розділом V [ПКУ](#)) для цілей реєстрації особи як платника ПДВ включається обсяг:

операцій, що підлягають оподаткуванню ПДВ за ставкою 20 відсотків;

операцій, що підлягають оподаткуванню ПДВ за ставкою 14 відсотків;

операцій, що підлягають оподаткуванню ПДВ за ставкою 7 відсотків;

операцій, що підлягають оподаткуванню ПДВ за 0 ставкою;

операцій, що звільняються від оподаткування ПДВ.

Обсяг операцій, що не є об'єктом оподаткування ПДВ, при обрахунку загального обсягу оподатковуваних операцій не враховується.

Пунктами 183.1 та 183.2 статті [183](#) розділу V [ПКУ](#) визначено, що для здійснення такої реєстрації особа не пізніше 10 числа календарного місяця, що настає за місяцем, в якому вперше досягнуто зазначеного вище обсягу оподатковуваних операцій з постачання товарів/послуг, повинна подати до контролюючого органу за своїм місцезнаходженням (місцем проживання) реєстраційну заяву платника ПДВ за формою N 1-ПДВ (далі - Заява N 1-ПДВ).

Згідно з підпунктами "а" і "б" пункту 185.1 статті [185](#) розділу V [ПКУ](#) об'єктом оподаткування ПДВ є операції платників податку з постачання товарів/послуг, місце постачання яких відповідно до статті [186](#) розділу V [ПКУ](#) розташоване на митній території України.

Під постачанням товарів розуміється будь-яка передача права на розпорядження товарами як власник, у тому числі продаж, обмін чи дарування такого товару, а також постачання товарів за рішенням суду. Під продажем (реалізацією) товарів розуміються будь-які операції, що здійснюються згідно з договорами купівлі-продажу, міни, поставки та іншими господарськими, цивільно-правовими договорами, які передбачають передачу прав власності на такі товари за плату або компенсацію незалежно від строків її надання, а також операції з безоплатного надання товарів (підпункти 14.1.191 і 14.1.202 пункту 14.1 статті [14](#) розділу I [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](#) розділу I [ПКУ](#)).

Отже, для цілей оподаткування ПДВ операція з постачання майнових прав на нерухоме майно для продавця є операцією з постачання об'єкта нерухомого майна.

Відповідно до підпункту 196.1.5 пункту 196.1 статті [196](#) розділу V [ПКУ](#) не є об'єктом оподаткування ПДВ операції з 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, у тому числі компенсаційні папери (сертифікати), інвестиційні сертифікати, іпотечні сертифікати з фіксованою дохідністю, операції з відступлення права вимоги за забезпеченими іпотекою кредитами (позиками), житлові чеки, земельні бони та деривативи.

При цьому під відступленням права вимоги розуміється операція з переуступки кредитором прав вимоги боргу третьої особи новому кредитору з попередньою або наступною компенсацією вартості такого боргу кредитору або без такої компенсації (підпункт 14.1.255 пункту 14.1 статті [14](#) розділу I [ПКУ](#)).

Враховуючи викладене, та виходячи із аналізу норм [ПКУ](#) та інших нормативно-правових актів зазначених вище, опису питання і фактичних обставин, наявних у зверненні, ДПС повідомляє.

Щодо питань 1 і 2

Якщо у розглянутій у зверненні ситуації передача Товариством (первинним довірительом) прав та обов'язків на об'єкт інвестування (житлову нерухомість) фізичній особі (новому довірительу) є відступленням права вимоги у розумінні норм підпункту 14.1.255 пункту 14.1 статті [14](#) розділу I [ПКУ](#), то така операція не буде об'єктом оподаткування ПДВ відповідно до підпункту 196.1.5 пункту 196.1 статті [196](#) розділу V [ПКУ](#).

При цьому обсяг такої операції не враховуватиметься при обрахунку загального обсягу оподатковуваних операцій для цілей обов'язкової реєстрації Товариства (первинного довірителя) як платника ПДВ.

В доповнення до викладеного у даній індивідуальній податковій консультації ДПС інформує, що індивідуальна податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію (пункт 52.2 статті [52](#) розділу II [ПКУ](#)).