

Державна податкова служба України

Головне управління

ДПС у Черкаській області

**Чи є об’єктом оподаткування ПДВ операції з постачання майнових прав на об’єкти нерухомого майна?**

Особисті немайнові та майнові відносини (цивільні відносини) регулюються нормами Цивільного кодексу України (далі – 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 (ст. 655 ЦКУ).

Предметом договору купівлі-продажу можуть бути, зокрема, майнові права. До договору купівлі-продажу майнових прав застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не випливає із змісту або характеру цих прав (ст. 656 ЦКУ).

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 № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон № 2658).

Відповідно до ст. 3 Закону № 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.

Згідно з п.п. 14.1.129 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI зі змінами та доповненнями (далі – ПКУ) об’єкти житлової нерухомості – це будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки.

Підпунктом 14.1.129 прим.1 п. 14.1 ст. 14 ПКУ визначено, що об’єкти нежитлової нерухомості – це будівлі, приміщення, що не віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду.

Правові основи оподаткування ПДВ встановлено розд. V та підрозд. 2 розд. XX ПКУ.

Згідно з п.п. «а» і «б» п. 185.1 ст. 185 ПКУ об’єктом оподаткування ПДВ є операції платників податку з постачання товарів/послуг, місце постачання яких відповідно до ст. 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 (п.п. 14.1.191 п. 14.1 ст. 14 ПКУ). При цьому продаж (реалізація) товарів – це 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 (п.п. 14.1.202 п. 14.1 ст. 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 (п.п. 14.1.185 п. 14.1 ст. 14 ПКУ).

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

Враховуючи вищевикладене, операції з постачання майнових прав на об’єкти нерухомого майна є об’єктом оподаткування ПДВ.

18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик,235 e-mail: [ck.zmi@tax.gov.ua](mailto:ck.zmi@tax.gov.ua)

тел.(0472) 33-91-34 <https://ck.tax.gov.ua/>