

Податкова консультація

Про оподаткування ПДВ

Державна фіскальна служба України розглянула звернення щодо оподаткування ПДВ суми витрат, понесених орендарем у зв'язку з поліпшенням об'єкта оренди, якщо після закінчення дії договору оренди такі поліпшення орендодавцю не передаються та використовуються в рамках нового договору оренди, і, керуючись статтею 52 розділу II Податкового кодексу України (далі - ПКУ), повідомляє.

Відповідно до пункту 1 статті 759 глави 58 Цивільного кодексу України (далі - ЦКУ) за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

Предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ) (пункт 1 статті 760 глави 58 ЦКУ).

Наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця (пункт 1 статті 778 глави 58 ЦКУ)

Правові основи оподаткування ПДВ встановлено розділом V та підрозділом 2 розділу XX Податкового кодексу України (далі - ПКУ).

Відповідно до пункту 185.1 статті 185 розділу V ПКУ об'єктом оподаткування ПДВ є операції платників податку з постачання товарів/послуг, місце постачання яких розташоване на митній території України, відповідно до статті 186 ПКУ.

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 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).

Відповідно до пункту 187.1 статті 187 розділу V ПКУ 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 (перша подія):

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.

Отже, при передачі орендарем орендодавцю поліпшень об'єкта оренди на дату, визначену відповідно до пункту 187.1 статті 187 розділу V ПКУ, орендар повинен визначити податкові зобов'язання, скласти податкову накладну та зареєструвати її в Єдиному реєстрі податкових накладних.

Як викладено у зверненні платника, по закінченню строку оренди (2 роки 11 місяців) орендодавець укладає новий договір оренди з тим самим орендарем того ж приміщення і на тих самих умовах, орендар продовжує використовувати орендоване приміщення для здійснення господарської діяльності. При цьому відповідно до умов договору оренди по закінченню строку оренди приміщення передається за актом приймання – передачі, за яким поліпшення об'єкту оренди не передаються. Фактичні витрати на поліпшення приміщення залишаються у користуванні орендаря та у подальшому використовуватимуться за новим договором оренди.

З огляду на викладене вище, оскільки згідно з умовами договору оренди операції з передачі орендарем таких поліпшень орендодавцю не відбувається, то у такому випадку не виникає підстав для нарахування орендарем податкових зобов'язань з ПДВ.