

Податкова консультація

Державна фіскальна служба України розглянула лист щодо оподаткування податком на прибуток операцій з інвестиційною нерухомістю, яка відображається за справедливою вартістю та, керуючись ст. 52 Податкового кодексу України (далі – Кодекс), повідомляє.

Відповідно до п. 5 Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» (далі – МСБО 40), інвестиційна нерухомість – нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана (власником або орендарем як актив з правом використання) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або продажу в звичайному ході діяльності.

Згідно п. 20 МСБО 40 інвестиційну нерухомість, якою володіють, слід оцінювати первісно за її собівартістю. Витрати на операцію слід включати до первісної оцінки.

Відповідно до п. 32А МСБО 40 суб'єкт господарювання може обирати модель справедливої вартості або модель на основі собівартості для оцінки всієї інвестиційної нерухомості, яка забезпечує зобов'язання, дохід за якими безпосередньо пов'язаний зі справедливою вартістю або ж з доходами від конкретних активів, включаючи цю інвестиційну нерухомість; обирати модель справедливої вартості або ж модель собівартості для всієї іншої інвестиційної нерухомості, незалежно від вибору.

Справедлива вартість – ціна, яка була б отримана за продаж активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки.

Згідно з п. 33 МСБО 40 суб'єктові господарювання, який обирає модель справедливої вартості, після первісного визнання слід оцінювати всю його інвестиційну нерухомість за її справедливою вартістю.

Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості слід визнавати в прибутку або збитку за період, у якому він виникає (п. 35 МСБО 40).

Відповідно до п.п. 134.1.1 п. 134.1 ст. 134 Кодексу об'єктом оподаткування податком на прибуток є прибуток із джерелом походження з України та за її межами, який визначається шляхом коригування (збільшення або зменшення) фінансового результату до оподаткування (прибутку або збитку), визначеного у фінансовій звітності підприємства відповідно до національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку або міжнародних стандартів фінансової звітності, на різниці, які виникають відповідно до положень Кодексу.

Для розрахунку амортизації відповідно до положень цього пункту визначається вартість основних засобів та нематеріальних активів без

урахування їх переоцінки (уцінки, дооцінки), проведеної відповідно до положень бухгалтерського обліку (п.п. 138.3.1 п. 138.3 ст. 138 Кодексу).

З урахуванням вимог п.п. 138.3.2 п. 138.3 ст. 138 Кодексу для цілей оподаткування амортизація основних засобів нараховується у разі їх призначення для використання в господарській діяльності платника податку.

Таким чином, у разі здійснення операцій із зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості, яка в бухгалтерському обліку відображається за справедливою вартістю відповідно до МСБО 40 (амортизація не нараховується), при визначенні об'єкту оподаткування податком на прибуток різниці (до збільшення/зменшення), визначені ст. 138 Кодексу, не виникають.

Згідно з п. 52.2 ст. 52 Кодексу індивідуальна податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію.