

Податкова консультація

Про оподаткування ПДВ

Офіс великих платників податків Державної фіскальної служби розглянує звернення щодо оподаткування ПДВ сум компенсації земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (у тому числі за умови, якщо між орендодавцем та орендарем укладено окремі договори про надання орендарем компенсації таких витрат) та, керуючись ст. 52 Податкового кодексу України (далі – Кодекс), в межах своїх повноважень повідомляє.

Пунктом 185.1 ст. 185 Кодексу визначено, що об'єктом оподаткування ПДВ є операції з постачання товарів та послуг, місце постачання яких розташоване на митній території України, відповідно до ст. 186 Кодексу.

Статтями 284 та 286 Господарського кодексу України від 16 січня 2003 року № 436-IV визначено, що істотною умовою договору оренди є, зокрема, орендна плата, яка є фіксованим платежем, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством.

Підпунктом 14.1.36 п. 14.1 ст. 14 Кодексу визначено, що господарська діяльність - діяльність особи, що пов'язана з виробництвом (виготовленням) та/або реалізацією товарів, виконанням робіт, наданням послуг, спрямована на отримання доходу і проводиться такою особою самостійно та/або через свої відокремлені підрозділи, а також через будь-яку іншу особу, що діє на користь першої особи, зокрема за договорами комісії, доручення та агентськими договорами.

Складовою частиною господарської діяльності з нерухомим майном є як придбання власником такого майна певних товарів та отримання ряду послуг, пов'язаних з необхідністю утримання такого майна, сплата податків, пов'язаних з рухомим/нерухомим майном, зокрема таких як земельний податок, податок на нерухоме майно, так і перенесення вартості таких витрат на вартість готової продукції чи послуг, в тому числі і формування з урахуванням таких витрат розміру орендної плати за рухоме/нерухоме майно.

Отже, у вартості орендної плати за рухоме/нерухоме майно орендар має здійснювати економічне відшкодування (компенсацію) всіх елементів витрат, пов'язаних з послугами з надання майна в оренду, у тому числі й таких складових, як земельний податок та податок на нерухоме майно.

Разом з цим, відповідно до п. 87.1 ст. 87 Кодексу джерелами, зокрема самостійної сплати грошових зобов'язань платника податків є будь-які власні кошти, у тому числі ті, що отримані від продажу товарів (робіт, послуг), майна, випуску цінних паперів, зокрема корпоративних прав, отримані як позика (кредит), та з інших джерел, з урахуванням особливостей, визначених ст. 87 Кодексу, а також суми надміру сплачених платежів до відповідних бюджетів.

Пунктом 188.1 ст. 188 Кодексу визначено, зокрема, що база оподаткування операцій з постачання товарів/послуг визначається виходячи з їх

договірної вартості з урахуванням загальнодержавних податків та зборів (крім акцизного податку на реалізацію суб'єктами господарювання роздрібною торгівлю підакцизних товарів, збору на обов'язкове державне пенсійне страхування, що справляється з вартості послуг стільникового рухомого зв'язку, податку на додану вартість та акцизного податку на спирт етиловий, що використовується виробниками - суб'єктами господарювання для виробництва лікарських засобів, у тому числі компонентів крові і вироблених з них препаратів (крім лікарських засобів у вигляді бальзамів та еліксирів).

До складу договірної (контрактної) вартості включаються будь-які суми коштів, вартість матеріальних і нематеріальних активів, що передаються платнику податків безпосередньо покупцем або через будь-яку третю особу у зв'язку з компенсацією вартості товарів/послуг. До складу договірної (контрактної) вартості не включаються суми неустойки (штрафів та/або пені), три проценти річних та інфляційні, що отримані платником податку внаслідок невиконання або неналежного виконання договірних зобов'язань.

До бази оподаткування включаються вартість товарів/послуг, які постачаються (за виключенням суми компенсації на покриття різниці між фактичними витратами та регульованими цінами (тарифами) у вигляді виробничої дотації з бюджету та/або суми відшкодування орендодавцю - бюджетній установі витрат на утримання наданого в оренду нерухомого майна, на комунальні послуги та на енергоносії), та вартість матеріальних і нематеріальних активів, що передаються платнику податків безпосередньо отримувачем товарів/послуг, поставлених таким платником податку.

Отже у випадку, якщо орендодавцем (крім бюджетної установи) отримуються кошти від орендаря як відшкодування (компенсація) земельного податку та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, такі кошти є складовою частиною орендної плати та включаються орендодавцем до бази оподаткування та оподатковуються ПДВ у загальновстановленому порядку, у тому числі за умови, якщо між орендодавцем та орендарем укладено окремі договори про надання орендарем компенсації таких витрат.

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