

БРІК С. В., к. е. н. доцент кафедри Фінансів та обліку
Національний технічний університет «Харківський політехнічний інститут»,
м. Харків

ПРОДАЖ БУДІВЛІ СУБ'ЄКТОМ ГОСПОДАРЮВАННЯ НА ЄДИНОМУ ПОДАТКУ: ОБЛІК, ОПОДАТКУВАННЯ

Пункт 292.6 Податкового кодексу України [1] визначає, що датою отримання доходів у платників єдиного податку є дата надходження коштів у грошовій формі. Але для юридичних осіб, які застосовують спрощену систему оподаткування, під час продажу основних засобів застосовується пункт 292.2 Податкового кодексу України [1], згідно з яким, визначення доходу від продажу основного засобу залежить від терміну, використання основних засобів, а саме:

- якщо основний засіб використовувалося менше ніж 12 календарних місяців з дня введення в експлуатацію, то в оподаткований дохід включається вся сума коштів, отриманих від продажу основних засобів ;

- якщо основний засіб проданий після його використання протягом 12 календарних місяців з дня введення в експлуатацію, в дохід включається різниця між сумою коштів, отриманих від продажу такого об'єкта основного засобу, і його залишковою балансовою вартістю, що склалася на день продажу. Отриманий результат може бути додатним, від'ємним чи нульовим.

Якщо основний засіб проданий після його використання протягом 12 календарних місяців з дня введення в експлуатацію, потрібно, щоб він:

- відповідав податковому визначенню основного засобу (п.п. 14.1.138 ст. 14 ПКУ [1]) і мав виробниче призначення (невиробничі основні засоби виключені з податкового визначення «основні засоби»);

- мав залишкову вартість, шляхом нарахування амортизації протягом терміну використання.

У випадках, коли об'єкти основних засобів були у використанні більше 12 місяців, але здійснюється продаж невикористаних основних засобів, або якщо об'єкт основного засобу обліковувався як інвестиційна нерухомість за справедливою вартістю (п. 16 НП(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» [2]), та не амортизувався, дохід буде нараховуватися з усієї продажної вартості, а не з різниці

Згідно з п. 4 П(С)БО 7 [3] , залишкова вартість – це різниця між первісною (переоціненою) вартістю необоротного активу та сумою його накопиченої амортизації (зносу).

Коли платник єдиного податку отримує всю суму за основний засіб, на дату отримання коштів, на яку визнається дохід від продажу основного засобу, використовуються два показники: сума отриманих коштів та залишкова балансова вартість. В податковому обліку, якщо при реалізації необоротного активу отримуються кошти частинами або передплата, дата продажу та дата отримання коштів можуть не збігатися. А суму доходу від продажу основного засобу можна визначити лише на дату продажу - саме тоді визначається



залишкова балансова вартість основного засобу.

Якщо платник єдиного податку – юридична особа застосовує ставку єдиного податку у розмірі 3%, він є платником ПДВ. Відповідно до п. 185.1 та 186.Податкового кодексу України [1], якщо основний засіб розташований на митній території України, це є оподатковуваною операцією. Датою виникнення податкових зобов'язань з ПДВ буде дата здійснення першої події. Якщо оплата здійснюється частинами, податкові зобов'язання з ПДВ визнаються на кожен платіж. База для оподаткування ПДВ у будь-якому разі визначається виходячи з договірної вартості основного засобу, встановленої в договорі купівлі-продажу. Згідно п. 189.1 ПКУ [1], база оподаткування операцій з постачання необоротних активів не може бути нижчою за балансову залишкову вартість за даними бухгалтерського обліку, що склалася станом на початок звітного (податкового) періоду, протягом якого здійснюються такі операції (у разі відсутності обліку необоротних активів - виходячи зі звичайної ціни).

Юридичні особи - власники об'єктів основних засобів є платниками податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (п.п. 266.1.1 ст. 266 ПКУ [1]). Не пізніше 20 лютого звітного року платники податку - юрособи мають подавати контролюючому органу за місцезнаходженням нерухомості оподаткування декларацію (п.п. 266.7.5 ст. 266 ПКУ [1]).

У разі продажу об'єкта нерухомості протягом календарного року податок обчислюється для попереднього власника за період з 1 січня цього року до початку того місяця, в якому припинилося право власності на зазначений об'єкт оподаткування (п.п. 266.8.1 ст. 266 ПКУ [1]), а для нового власника – починаючи з місяця, у якому він набув право власності на основний засіб.

При переоформленні договору купівлі-продажу основного засобу, якщо він є нерухомим майном, додатково виникають наступні витрати:

- якщо договір купівлі-продажу основного засобу оформляється через державного нотаріуса, то за посвідчення правочину сплачується державне мито в розмірі 1 % суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян (п.п. «д» п. 3 ст. 3 Декрету КМУ «Про державне мито» від 21.01.93 № 7-93 [4]). Державне мито сплачується особою, в інтересах якої здійснюються дії. За домовленістю сторін сума державного мита ділиться між покупцем і продавцем. Якщо правочин оформляє приватний нотаріус, послуги за його дії оплачуються за домовленістю.

- за державну реєстрацію права власності на основний засіб у результаті вчинення нотаріальних дій справляється адміністративний збір у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб (ч. 5 ст. 34 Закону Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень від 01.07.2004 № 1952-IV [5], який сплачується покупцем.

- з операцій купівлі-продажу основного засобу сплачується збір на обов'язкове державне пенсійне страхування (Закон України від 26.06.97 № 400/97-ВР [6], постанова Кабміну від 03.11.98 № 1740 [7]). Об'єктом оподаткування пенсійним збором є вартість основного засобу, зазначена в договорі купівлі-продажу. Розмір пенсійного збору - 1 % об'єкта



оподаткування. Платник пенсійного збору- покупець основного засобу.

Крім того, на підприємство може нести й інші супутні витрати, зокрема банківські комісії, плата за оформлення документів тощо.

Усі витрати, які пов'язані з продажем основного засобу, для підприємства є витратами звітного періоду (п. 7 НП(С)БО 16 «Витрати» [8]), а саме - витратами на збут (п. 19 НП(С)БО 16 «Витрати»[8]). Відображають їх за Дт 93 «Витрати на збут» у періоді понесення.

Відповідно до П(С)БО 27 «Необоротні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність» [9], основний засіб, що призначено для продажу, потрібно перевести до групи вибуття, що утримується для продажу, оформивши проведенням: Д-т 286 К-т 103.

Необоротні активи та група вибуття, що утримуються для продажу, відображаються у бухгалтерському обліку та фінансовій звітності на дату балансу (дата, на яку складено баланс підприємства, кінець останнього дня звітного періоду) за найменшою з двох величин – балансовою вартістю або чистою вартістю реалізації. У разі оцінки за чистою вартістю реалізації сума коригування балансової вартості необоротних активів або групи вибуття, що утримуються для продажу, визнається іншими операційними доходами (витратами) звітного періоду (рахунки 71, 94).

Список використаних джерел

1. Податковий кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
2. НП(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07#Text>
3. П(С)БО 7. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0288-00#Text>
4. Декрет КМУ «Про державне мито» від 21.01.93 № 7-93. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/7-93#Text>
5. Закон Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
6. Закон України від 26.06.97 № 400/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/400/97-%D0%B2%D1%80>
7. Постанова Кабміну від 03.11.98 № 1740. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1740-98-%D0%BF>
8. НП(С)БО 16 «Витрати». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0027-00#Text>
9. П(С)БО 27 «Необоротні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1054-03>

