

ЖЕК СПИСУЄ З БАЛАНСУ ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК: ЧИ МАЄ ВІН НАРАХУВАТИ ПДВ

Комунальне підприємство — платник ПДВ (ЖЕК) є балансоутримувачем багатоквартирного житлового будинку. За постановою КМУ від 12.05.16 р. № 301 цей будинок підлягає списанню з балансу такого підприємства.

Чи потрібно під час здійснення такої операції нараховувати ПДВ-зобов'язання?

КП "ЖЕК № 7", Київська обл.

ВІДПОВІДЬ: Для початку визначимося з термінологією. Балансоутримувач будівлі — це власник **чи юридична особа, яка за договором із власником утримує на балансі відповідне майно**, а також:

- веде бухгалтерську, статистичну й іншу передбачену законодавством звітність;
- здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального/поточного ремонтів й утримання;
- забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно із законом (ч. 1 ст. 1 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" від 24.06.04 р. № 1875-IV, далі — Закон № 1875).

ЖЕК, щодо якого поставлено запитання, є балансоутримувачем багатоквартирного житлового будинку. До того ж одразу зауважимо: він не є власником такого будинку, нежилых приміщень чи квартир у ньому. Його завдання як балансоутримувача полягає в тому, щоб за дорученням власника утримувати в себе на балансі відповідне майно, а також здійснювати низку інших заходів: забезпечувати належну експлуатацію/утримання майна, яке знаходиться в нього на балансі, забезпечувати умови для проведення його капітального/поточного ремонту тощо. Відповідні обов'язки ЖЕКу як балансоутримувача зафіксовано, зокрема, у ч. 2 ст. 24 Закону № 1875.

Таким чином, ЖЕКи, як правило, **відображають таке майно в себе на балансі, навіть не-зважаючи на те що:**

— вони не є власниками квартир/нежилых приміщень у відповідному будинку;

— **є сумніви** в дотриманні умов для відображення такого майна в активах ЖЕКу за критеріями з п. 3 НП(С)БО 1;

— на помилковість відображення житлових будинків, побудованих за кошти приватних інвесторів, в активах ЖЕКів указувало Мінжитлокомунгосп України (див. лист від 05.10.07 р. № 12/2-790). На думку чиновників, вони не можуть бути на балансі таких підприємств. Аналогічні висновки зустрічаємо й у постанові Київського апеляційного господарського суду від 06.03.12 р. № 2/297¹.

Проте тепер ЖЕК планує списати житловий будинок зі свого балансу. Порядок списання було розроблено під Закон України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" від 14.05.15 р. № 417-VIII (далі — Закон № 417). Він затверджений постановою КМУ від 20.04.16 р. № 301 (далі — Порядок № 301) і діє з 10.05.16 р. Двома словами, правила такого списання можна описати так:

— із метою такого списання формують комісію, склад якої затверджує балансоутримувач і очолює його представник. Завдання комісії — огляд будинку з метою фіксації його технічного стану перед списанням;

— за результатами роботи комісії складають **акт про списання будинку** (за формою згідно з додатком до Порядку № 301), який підписують усі члени комісії й затверджує балансоутримувач.

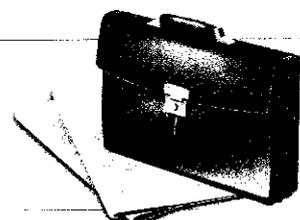
Цікавинка, на яку звертає увагу Мінрегіон України в листі від 11.07.16 р. № 8/9-2260-16: **відбувається не передання будинку з балансу на баланс, а тільки передання техдокументації та списання будинку з балансу.**

Із цього моменту процедуру списання вважають завершеною. І власне саме тут виникає запитання **про ПДВ-наслідки для ЖЕКу**. Чи виникнуть вони? **Адже за п. 189.9 Податкового кодексу України (далі — ПКУ) ліквідацію ос-**

¹<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/27376372>.

ПРОФЕСІЙНІ НОВИНИ

www.VOBU.ua



КОМУНАЛЬНЕ ГОСПОДАРСТВО

новних засобів за рішенням платника податку розглядають як їх постачання за звичайною ціною (але не нижчою ніж балансова вартість). Та і пп. "д" пп. 14.1.191 ПКУ називає постачанням товару ліквідацію необоротних активів, які знаходяться в платника податків.

За нашим переконанням — ні. Причини ми бачимо такі:

— списання житлового будинку з балансу ЖЕКу некоректно прирівнювати до його ліквідації. В аналізованій ситуації списання відбувається не через зміну характеристик житлового будинку чи втрату контролю над ним. Це, імовірно, запізніле очищення балансу ЖЕКу від необоротних активів, яких вважали такими за приписами Закону № 1875 й усталеною практикою. Та навряд чи названі об'єкти були справжніми активами;

— відсутня така ознака, як списання житлового будинку саме за власним бажанням ЖЕКу. Для ЖЕКу — це обов'язок, зафіксований на рівні Закону № 417 та Порядку № 301. Зокрема, "мотиватором" списання може бути особа (особи), якій на праві приватної власності належить приміщення в будинку.

Таким чином, вважаємо: списання ЖЕКом-балансоутримувачем житлового будинку з балансу не є підставою для нарахування ним ПДВ. І сподіваємося, податкова служба не буде оскаржувати цей очевидний факт. Утім, враховуючи відсутність роз'яснень контролерів щодо питання, рекомендуємо отримати письмову податкову консультацію за ст. 52 ПКУ.

Разом із тим, аби понизити податкові ризики, до декларації з ПДВ за період, у якому буде списано житловий будинок, можна подати доповнення й прикласти копію акта про списання (додаток до Порядку № 301). Зробити це варто

не на виконання п. 189.9 ПКУ (цей пункт передбачає подання іншого пакета документів, але він у такому разі не "спрацьовує"), а з метою обґрунтування своїх дій.

Валентина КИСЛИЦИНА, консультант газети "Все про бухгалтерський облік"

Увага!
Мозаїка метафор — сюжети і характери
Саме так називається унікальна поетична збірка
Евгенія Юхницького неповторного поета
"Мозаїка метафор — сюжети і характери"
Евгенія Юхницького яка вийшла з друку в Україні
Евгенія Юхницького слід починати запитувати
в соціальних мережах України

Вчера не поел перед сном, утром легкость. и планы. и силы.
Ноябрьская зябь ускоряет заботы о зимнем тепле.
Растут популяции взломщиков хат и вквартиренной пыли.
Которых примеры из жуличных Рад — возбуждают потеть.
...Друг-врач с медсестричкой в Париж не летит. жена как-то провела...
На всю поликлинику нищую — как заорет:
— Лучше б ты —
На деньги для шлюх... туалет для больных починил бы, паркетники!
А по коридорам теней доживающих — гул пустоты.
Зову медсестричку на кофе, пироженками успокоить...
Она мне:
— А как? Для чего жить? Все, знаешь, ого — сколько стоит...
Ноябрьская зябь разливает желанье о... тельном тепле.
Врачу я завидовал... тоже бы с ней — и в Париж на суфле,
Нельзя, он мне друг. И... неловкостью... кофе разлил на столе...

01.11.16 г.

Київський поет Євгеній Юхниця

Щодня о 12:00 нове на сайті

<http://www.poetryclub.com.ua/>

Надсилайте свої різноманітні твори!

"Все про бухгалтерський облік" — професійна бухгалтерська газета, заснована в 1993 р.

Засновник і видавець — ТОВ "Редакція газети "Все про бухгалтерський облік"

Свідоцтво про державну реєстрацію сер. КВ № 3895 від 20.12.99 р.

Передплатний індекс 33594

© "Все про бухгалтерський облік", 2016.

Відтворення матеріалів у будь-якій формі повністю або частково можливе тільки з письмового дозволу редакції.

Відповіді на запитання читачів тільки на сторінках газети.

Рукописи не рецензуються та не повертаються.

Редакція залишає за собою право редагувати матеріали.

Відповідальність за точність викладених фактів покладається на авторів. Редакція може не поділяти точки зору авторів.

Шеф-редактор: Степовий О. Г.

Директор газети: Каплун В. С.

Головний редактор: Ковальчук О. М.

Відповідальний за випуск: Нижник Т. В.

Загальний тираж 93100 Ціна договірна. Замовлення 2673

Передплати та доставки (044) 454-1280
Телефон редакції: (044) 456-7223
Телефон лінії газети: (044) 456-7223
Телефон редакції: 03058, Київ-58, а/с 12
Сайт: www.vobu.com.ua
Електронна пошта: info@vobu.com.ua
Електронна пошта: poredpata@vobu.com.ua
Електронна пошта: reklamist@vobu.com.ua
Електронна пошта: konsult@vobu.com.ua
Електронна пошта: oledog@vobu.com.ua
Друк: у друкарні ТОВ "Новий Друк"
Київ, вул. Магнітогорська, 1
01014-4804

