

Гура Надія Олександрівна

Тел. моб. 8-050-357-78-15

Guranadia@mail.ru

Податковий кодекс України

Податок на прибуток

157.1. Ця стаття застосовується до неприбуткових установ та організацій, зареєстрованих згідно з вимогами законодавства та внесених органами державної податкової служби в установленому порядку до Реєстру неприбуткових організацій та установ, які є:

е) житлово-будівельними кооперативами та об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку;

157.8. Від оподаткування звільняються доходи неприбуткових організацій, визначених у підпункті "е" пункту 157.1 цієї статті, отримані у вигляді внесків, коштів або майна, які надходять таким неприбутковим організаціям для забезпечення потреб їх основної діяльності та у вигляді пасивних доходів.

157.11. У разі якщо доходи неприбуткових організацій, отримані протягом звітного (податкового) року з джерел, визначених пунктом 157.5 цієї статті, на кінець першого кварталу року, що настає за звітним, перевищують 25 відсотків загальних доходів, отриманих протягом такого звітного (податкового) року, така неприбуткова організація зобов'язана сплатити податок із нерозподіленої суми прибутку за ставкою, встановленою пунктом 151.1 статті 151 цього Кодексу, до суми такого перевищення. Внесення до бюджету зазначеного податку здійснюється за результатами першого кварталу року, що настає за звітним, у строки, встановлені для інших платників податку.

Незалежно від положень абзацу першого цього пункту, у разі якщо неприбуткова організація отримує дохід із джерел, інших, ніж визначені пунктами 157.2–157.9 цієї статті, така неприбуткова організація зобов'язана сплатити податок на прибуток, який визначається як сума доходів, отриманих із таких інших джерел, що зменшена на суму витрат, пов'язаних з отриманням таких доходів, але не вище суми таких доходів.

У підрахунку суми перевищення доходів над витратами згідно із абзацом першим цього пункту, а також при визначенні сум оподатковуваного прибутку згідно з абзацом другим цього пункту сума амортизаційних відрахувань не враховується.

**ПРОПОЗИЦІЇ щодо внесення змін
до проекту ПОДАТКОВОГО КОДЕКСУ**

№ розділу і пункту	Норма Податкового кодексу	Пропонована редакція
Розділ III, пункт 136.1.16	<p>вартість основних засобів, безоплатно отриманих платником податку з метою здійснення їх експлуатації у таких випадках:</p> <p>якщо такі основні засоби отримані за рішенням центральних органів виконавчої влади;</p> <p>у разі отримання спеціалізованими експлуатуючими підприємствами об'єктів енергопостачання, газо- і теплозабезпечення, водопостачання, каналізаційних мереж відповідно до рішень місцевих органів виконавчої влади та виконавчих органів рад, прийнятих у межах їх повноважень;</p> <p>у разі отримання підприємствами комунальної власності об'єктів соціальної інфраструктури, що перебували на балансі інших підприємств та утримувалися за їх рахунок.</p>	<p>вартість основних засобів, безоплатно отриманих платником податку з метою здійснення їх експлуатації у таких випадках:</p> <p>якщо такі основні засоби отримані за рішенням центральних органів виконавчої влади;</p> <p style="text-align: center;">у разі отримання житлових будинків в управління від забудовника або власника чи співвласників;</p> <p style="text-align: center;">.....</p>
Розділ III, пункт 157.9	<p>У разі, коли доходи неприбуткових організацій отримані протягом звітного (податкового) року джерел, визначених пунктом 27.5 цієї статті, на кінець першого кварталу наступного за звітним року перевищують 25 відсотків загальних доходів отриманих протягом такого звітного (податкового) року, така неприбуткова організація зобов'язана сплатити податок із нерозподіленої суми прибутку за ставкою, встановленою пунктом 20.1 статті 20 цього Розділу, до суми такого перевищення. Внесення до бюджету зазначеного податку здійснюється за результатами I кварталу наступного за звітним року у строки, встановлені для інших платників податку.</p>	<p>У разі, коли доходи неприбуткових організацій (крім визначених у підпункті «е» пункту 27.1 цієї статті) отримані протягом звітного (податкового) року джерел, визначених пунктом 27.5 цієї статті, на кінець кварталу наступного за звітним року перевищують 25 відсотків загальних доходів отриманих протягом такого звітного (податкового) року, така неприбуткова організація зобов'язана сплатити податок із нерозподіленої суми прибутку за ставкою, встановленою пунктом 20.1 статті 20 цього Розділу, до суми такого перевищення. Внесення до бюджету зазначеного податку здійснюється за результатами I кварталу наступного за звітним року строки, встановлені для інших платників податку.</p>
Розділ V, пункт 187.10	<p>У разі коли платники податку, які постачають теплову енергію, газ природний (крім скрапленого), надають послуги з водопостачання, водовідведення чи послуги, вартість яких включається до складу квартирної плати чи плати за утримання житла, фізичним особам, бюджетним установам, не зареєстрованим як платники податку, а також житлово-експлуатаційним конторам, квартирно-експлуатаційним частинам, товариствам співвласників житла, іншим подібним платникам податку</p>	<p>У разі коли платники податку, які постачають теплову енергію, газ природний (крім скрапленого), надають послуги з водопостачання, водовідведення чи послуги, вартість яких включається до складу квартирної плати чи плати за утримання житла, фізичним особам, бюджетним установам, не зареєстрованим як платники податку, а також житлово-експлуатаційним конторам, квартирно-експлуатаційним частинам, об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, іншим подібним платникам податку</p>
Розділ V, пункт 196.1	<p>Не є об'єктом оподаткування операції з:</p>	<p>пункт 18.1. доповнити підпунктом 18.1.14:</p> <p>з обслуговування житлових будинків об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельними кооперативами без залучення найманих управителів</p> <p>або</p> <p>операції, які здійснюють об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельні кооперативи для виконання своїх статутних функцій.</p>

ПДВ

185.1. Об'єктом оподаткування є операції платників податку з:

а) постачання товарів, місце постачання яких розташоване на митній території України, відповідно до статті 186 цього Кодексу, у тому числі операції з передачі права власності на об'єкти застави позичальнику (кредитору), на товари, що передаються на умовах товарного кредиту, а також з передачі об'єкта фінансового лізингу в користування лізингоотримувачу/орендарю;

б) постачання послуг, місце постачання яких розташоване на митній території України, відповідно до статті 186 цього Кодексу;

В ОСББ не виникає об'єкта оподаткування ПДВ.

Підлягає оподаткуванню ПДВ надання послуг з оренди тощо, коли обсяг оподатковуваних операцій протягом останніх дванадцяти календарних місяців перевищить 300 тис. грн.

ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ УКРАЇНИ

ЛИСТ від 06.08.2008 р. N 15800/7/16-1517-05

Державна податкова адміністрація України розглянула лист АСББ "Городок м. Сніжного" від 18.07.2008 р. N 118 стосовно реєстрації неприбуткової організації як платника ПДВ і повідомляє.

Відповідно до [підпункту 3.1 статті 3 Закону України "Про податок на додану вартість"](#) (далі - Закон) об'єктом оподаткування податком на додану вартість є операції платників податку з поставки товарів та послуг, місце надання яких знаходиться на митній території України. **Членські внески від членів організації фізичних та юридичних осіб, які отримують неприбуткова організація у вигляді грошових коштів, не підпадають під об'єкт оподаткування податком на додану вартість, оскільки вони не є оплатою поставки товарів чи послуг.**

Якщо неприбутковою організацією надаються будь-які послуги чи здійснюється поставка товарів, місце надання яких знаходиться на митній

території України, то такі операції є об'єктом оподаткування, і оподатковуються за правилами, встановленими [Законом](#).

Неприбуткові організації повинні зареєструватися як платники ПДВ, як тільки загальна сума від здійснення операцій з поставки товарів (послуг), у тому числі з використанням локальної або глобальної комп'ютерної мережі, що підлягають оподаткуванню згідно з цим [Законом](#), нарахована (сплачена, надана) такій особі або в рахунок зобов'язань третім особам, протягом останніх дванадцяти календарних місяців сукупно перевищує 300000 гривень (без урахування податку на додану вартість), та в інших випадках, передбачених [пунктом 2.3 статті 2 Закону](#).

Також слід зазначити, що ознака неприбутковості не впливає на статус платника ПДВ або на особливості оподаткування ПДВ.

Заступник Голови

Н. І. Рубан

Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків

економічні проблеми,
проблеми законодавства,
проблеми менталітету.

Серед проблем **економічних** треба зазначити наступні:

- тарифи на житлово-комунальні послуги (ЖКП) в багатьох містах України не відшкодовують витрат на них; це вимушує об'єднання встановлювати додаткові збори із співвласників, що ставить їх у не вигідне становище порівняно з будинками, які обслуговують житлові організації;
- рівень доходів населення недостатній для оплати ЖКП в обсязі 100%-го відшкодування витрат;
- у багатьох регіонах місцеві органи влади не надають допомогу будинкам, в яких створені ОСББ, що знову-таки ставить їх у не вигідне становище порівняно з сусідами, зокрема, в частині капітальних ремонтів.

Проблеми **менталітету** полягають у наступному.

√ Люди не розуміють своєї відповідальності за утримання житла, не почувають себе власниками (отримавши житло у власність безкоштовно), чекають допомоги з боку держави (на відміну від власників приватних будинків, які повністю несуть відповідальність за своє житло).

√ Звичка до низьких тарифів при недостатності доходів викликає протест і небажання платити, хоча всі інші ціни в країні зростають набагато швидше тарифів на ЖКП. При цьому існує можливість безкарно ухилитись від оплати житла і комунальних послуг.

√ Невдоволення загальною економічною ситуацією і звичка багатьох вести себе вдома не так стримано, як на роботі, призводить до недостатньо коректного спілкування з керівництвом ОСББ.

√ Низька активність жителів ускладнює проведення загальних зборів об'єднання.

√ Люди не відчують себе хазяями, що призводить не тільки до небажання оплачувати утримання свого житла і його ремонт, а й до його навмисного псування.

√ Нерозуміння демократії як влади більшості призводить до невдоволення окремих співвласників рішеннями загальних зборів.

Треба зазначити, що при зростанні доходів населення і зростанні розуміння, що обов'язок утримувати свою власність є особистою справою власника, а не держави, і ніхто нове житло безоплатно не надасть, призведе до поступового рішення частини зазначених проблем. Частково їх можна усунути також шляхом вирішення **законодавчих** проблем, як характерних для всього ЖКГ, так і особисто для ОСББ.

• Практично відсутні засоби боротьби з неплатниками – хоча судові рішення про необхідність сплати боргів ухвалюються, але виконавча служба, як

правило, не знаходить у неплатників можливості оплати боргу. Багато боржників роками офіційно ніде не працюють, при цьому утримують родину на пристойному рівні, і ніхто не застосовує до них непрямі методи визначення доходів. Досвід ЖЕКів і ОСББ свідчить, що великі борги мають, головним чином, люди досить заможні. Враховуючи, що в ОСББ боржника утримують сусіди, об'єднання повинне мати реальні права у боротьбі з боржниками. У більшості країн світу такої проблеми не існує – якщо людина не має матеріальної змоги утримувати своє житло, вона повинна продати це житло, оплатити борги і придбати житло дешевше (або отримати соціальне житло).

- На відміну від більшості країн в Україні прибудинкова територія не передається у власність ОСББ при його створенні, і в подальшому процес її приватизації гальмується владою, яка при цьому нерідко використовує такі території для отримання доходів.

- Добровільність членства в об'єднанні протирічить принципам демократії і не враховує особливостей ОСББ, які не можуть створюватись тільки на добровільних засадах, бо основою їх створення є наявність спільного майна.

Нерозуміння інституту управителя житлового будинку і того, що управителем ОСББ є саме ОСББ (якщо воно не наймає стороннього управителя), призвело до законодавчої вимоги укладання договорів між кожними членом об'єднання і управителем, що є в принципі неможливим.

- Не стимулює створення об'єднань чинна система оподаткування, особливо у частині податку на додану вартість та оподаткування заробітної плати.

- Постійні зміни в законодавстві, багато різночитань і невизначеностей в ньому, висувають підвищені вимоги до кваліфікації голови правління і бухгалтера, вимагають додаткових витрат на прессу й навчання. Окремі вимоги законодавства не завжди можуть бути підтримані загальними зборами ОСББ – наприклад, необхідність підвищення мінімальної заробітної обслуговуючому персоналу вимагає додаткових зборів з мешканців, за які вони можуть не проголосувати.