

Стефаниця О. І.,
студ. гр. ОПАГ-21,
Національний університет «Львівська політехніка».
Науковий керівник – Литвиненко Н. О.,
к.е.н., доцент кафедри обліку та аналізу

БАЗОВІ ЗАСАДИ ОПОДАТКУВАННЯ ТА ОБЛІКУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА ШЛЯХОМ СТВОРЕННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ

В Україні все частіше починають організовуватися (або відновлювати свою діяльність, якщо вона була призупинена) житлово-будівельні кооперативи. Така тенденція обумовлена тим, що фінансування будівництва житла шляхом створення житлово-будівельних кооперативів є найменш затратним механізмом (з погляду його організації), однак не позбавленим певних ризиків, насамперед для індивідуальних інвесторів.

Вищевикладене обумовлює актуальність теми публікації, визначає його мету та основні завдання.

Метою дослідження є узагальнення теоретичних засад щодо оподаткування та обліку фінансування будівництва житла шляхом створення житлово-будівельних кооперативів.

Для досягнення поставленої мети передбачалося:

- окреслити базові підходи до оподаткування фінансування будівництва житла шляхом створення житлово-будівельних кооперативів;
- сформулювати вплив операцій із залучення коштів під будівництво житла на формування власного капіталу житлово-будівельного кооперативу.

На момент реєстрації та створення житлово-будівельного кооперативу, під час будівництва будинку, а також після здачі об'єкта в експлуатацію житлово-будівельний кооператив є платником податку на прибуток на загальних підставах.

З моменту передачі будинку в експлуатацію, з першого числа, місяця наступного за місяцем введення будинку в експлуатацію, житлово-будівельний кооператив може претендувати на набуття статусу неприбутковості.

На житлово-будівельний кооператив, який є юридичною особою і має статус обслуговуючого кооперативу (надає послуги мешканцям житлово-будівельного кооперативу) розповсюджується закон України «Про кооперацію», відповідно до норм якого житлово-будівельні кооперативи можуть бути віднесені як до неприбуткових, так і до прибуткових (комерційних) організацій [1].

Житлово-будівельному кооперативу дозволяється вести господарську діяльність з іншими юридичними або фізичними особами за бажанням, але з дотриманням певного рівня отримання доходу від інших організацій або фізичних осіб, який становить 20 % від загального річного доходу кооперативу. Тоді кооператив має право зберегти статус неприбуткової організації і, відповідно, повинен сплатити податок на прибуток на суму отриманого доходу, як і будь-який інший суб'єкт господарювання комерційного сектору економіки [3].

За правовою природою житлово-будівельний кооператив є юридичною особою, тому на нього поширюється Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та Положення (стандарти) бухгалтерського обліку.

Визначальним для капіталу житлово-будівельного кооперативу (а, відтак, і побудови системи обліку доходів і витрат) є те, що суми членських внесків пайовиків не входять до складу доходів, а формують фонди кооперативу, які надалі є власним капіталом підприємства і можуть бути використані на розсуд членів цього кооперативу [3].

Після закінчення будівництва квартири від житлово-будівельного кооперативу передаються його власникам (пайовикам) без зміни суми доходів і витрат.

За результатами дослідження наведено базові правові засади до оподаткування житлово-будівельного кооперативу із залучення коштів під будівництво житла від моменту їх внесення до передачі новозбудованого житла власнику (власникам).

Сформульовано базові підходи щодо впливу операцій із залучення коштів під будівництво житла від моменту їх внесення до передачі новозбудованого житла власнику (власникам) на формування власного капіталу житлово-будівельного кооперативу.

Література

1. Про кооперацію: Закон України від 10.07.2003 № 1087-IV. 2. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України 19 червня 2003 року № 978-IV. 3. Лист Державної фіскальної Служби № 1379/7/99-99-19-02-02-17 від 15.01.2016 р. 4. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI.