

ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА: ОБЛІКОВО-ПОДАТКОВІ АСПЕКТИ

Будівельна галузь в Україні активно розвивається за останні роки. Прямі інвестиції в будівництво станом на 01.01.2019 р. становили 291930,1 тис. доларів США, а на 01.07.2019 р. зросли до 296702,9 тис. доларів США. Спостерігається динаміка зростання показників площ нового будівництва. Так у 2017 р. розпочато будівництво загальною площею 11368 тис. м², у 2018 р. – 16706 тис. м² (в т.ч. житлової нерухомості – 12873 тис. м²), а за 6 місяців 2019 р. – 8304 тис. м² (в т.ч. житлової нерухомості – 5655 тис. м²) [1]. Статистичні дані свідчать про орієнтування будівельної галузі саме на житлову нерухомість, яку купують фізичні особи. Однак відомі афери у цій галузі, а також висока вартість та тривалість житлового будівництва істотно ускладнили механізми його фінансування, що своєю чергою обумовило певну невизначеність їх облікового відображення й оподаткування.

Не зважаючи на значну кількість законодавчо визначених механізмів (через фонди фінансування будівництва, інститути спільного інвестування, фонди операцій із нерухомістю, випуск цільових облігацій), на ринку житлової нерухомості для фінансування і подальшого продажу нерухомості активно використовують форвардні контракти. При їх використанні компанія-забудовник укладає договір з товарною біржею щодо надання послуг з організації та проведення публічних аукціонів з продажу майнових прав на нерухоме майно, котра після проведення публічного аукціону реєструє укладені форвардні контракти між забудовником та покупцем – корпоративним інвестиційним фондом (КІФ).

Компанія з управління активами від імені КІФу відчужує потенційним покупцям майбутньої нерухомості (які приймають участь в публічному аукціоні на товарній біржі) форвардні контракти за обумовленою з забудовником ціною, що дорівнює прибутку, закладеному в ціні майбутньої нерухомості. Між забудовником та інвесторами укладаються договори купівлі-продажу майнових прав на майбутню нерухомість на виконання форвардного контракту. Договір купівлі-продажу майнових прав укладається з відкладальною умовою і підлягає виконанню з моменту пред’явлення інвестором забудовнику придбаного форвардного контракту до виконання. Договір передбачає оплату майнових прав на майбутню нерухомість за собівартістю їх будівництва в процесі будівництва. По завершенню будівництва забудовник передає нерухомість як сукупність майнових прав на підставі акту прийому-передачі власнику форвардного контракту, котрий, як кінцевий інвестор оформлює свідоцтво на право власності на нерухоме майно. При цьому, інвестори захищені від “подвійних продажів”, оскільки мають виключне право на придбання майна за договором купівлі майнових прав. Така специфіка договірних взаємовідносин та процедура виконання форвардного контракту потребують відповідного відображення у бухгалтерському обліку.

Реалізовані форвардні контракти у забудовника обліковуються на позабалансовому рахунку 03 “Контрактні зобов’язання”, а надходження коштів за ними відображається як кредиторська заборгованість проведенням Дт 311 Кт 681. Враховуючи те, що відповідно до статті 196.1.1 Податкового кодексу випуск і реалізація форвардних контрактів не оподатковується ПДВ, а авансова оплата за майбутню нерухомість є об’єктом оподаткування, вважаємо за доцільне розмежувати на додаткових субрахунках до рахунку 681 ці два види авансових виплат. Таким чином, саме закладений прибуток не буде оподатковуватись ПДВ. Однак, попередня оплата за договорами купівлі-продажу майнових прав на майбутню нерухомість є об’єктом оподаткування ПДВ і величина його сплати буде залежати від попередньо понесених витрат на придбання матеріалів, робіт, послуг, які містять податковий кредит.

Продаж нерухомості як сукупності майнових прав на користь інвестора здійснюється за собівартістю її будівництва на підставі договору купівлі-продажу майнових прав, у зв’язку з чим податкові зобов’язання забудовника зменшуються на раніше накопичений податковий кредит з ПДВ, а дохід зменшується на сукупні витрати. І, у разі зростання звичайних цін на цей товар, не потрібно дорховувати податкові зобов’язання з ПДВ, якщо ціна контракту є меншою.

Іншим способом фінансування будівництва є створення житлово-будівельних кооперативів (ЖБК). Відповідно до такого механізму фінансування від покупців надходить як внески до пайового капіталу такого ЖБК, і як операції із придбання корпоративних прав не оподатковуються ПДВ. Упродовж здійснення будівництва кооператив накопичує податковий кредит з ПДВ за придбані будівельні матеріали чи виконані роботи (якщо він відразу зареєструється як платник цього податку). Члени кооперативу вносять пайові внески з метою отримання квартири, але після завершення будівництва, право власності на будинок належить юридичній особі – кооперативу. Таким чином, для офіційного отримання у власність квартири пайовик повинен її викупити в кооперативу. Здійснює він це в обмін на свій пай. Тобто відбувається погашення корпоративних зобов'язань не грошовими коштами, а майном. Такі операції розглядаються як продаж з відповідним визнання доходів і витрат від реалізації, а також оподаткування операції з реалізації ПДВ. Однак, при вилученні і обміні паїв в кооперативі залишатиметься неподільний фонд, який не повертається членам кооперативу при їх виході. Тобто виникатиме ситуація при якій в юридичної особи (кооперативу) буде наявний капітал і жодного засновника. При подальшій ліквідації кооперативу зазначений фонд повинен бути перерахований до бюджету або іншої неприбуткової організації (наприклад, ОСББ, котре буде в подальшому обслуговувати об'єкт житлового будівництва).

Отже, на ринку існують різні механізми фінансування будівництва. При використанні форвардних контрактів в них закладена величина очікуваного прибутку, але він може суттєво змінитись у разі коливання ринкових цін на будівельні матеріали чи роботи, адже змінювати ціну продажу, яка обумовлена в форвардному контракті, не можна. При фінансуванні будівництва з використанням житлово-будівельних кооперативів виникають втрати на суму неподільного пайового фонду. Різні механізми фінансування будівництва призводять до певних особливостей договірних взаємовідносин між покупцем та забудовником, котрі впливають на специфіку оформлення майнових прав на збудоване житло покупцем; мають суттєвий вплив на оподаткування ПДВ та податком на прибуток (що загалом впливає на вартість збудованого житла), а також на обліково-аналітичне відображення господарських операцій з будівництва житла у забудовника.

1. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>. 2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI