



ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС у м. Києві

вул. Шолуденка, 33/19, м. Київ, 04116, тел.: (044) 454-70-87, факс (044) 520-62-72
E-mail: kyiv.official@tax.gov.ua, www.kyiv.tax.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ ВП:44116011

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

Акт

16.06.2023 № 44786/Ж5/26-15-07-08-02/32855406

01601, м. Київ, вул. Володимирська, 42

Про результати документальної позапланової виїзної перевірки Комунальне підприємство «Фінансова компанія «Житло-Інвест» виконавчого органу київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (код 32855406), тел. +380442012063, medoczhitlo@gmail.com

I. Вступна частина

На підставі направлень 22.05.2023 № 8123/26-15-07-08-02, № 8181/26-15-24-02-05, від 25.05.2023 № 8479/26-15-07-03-01 та від 02.06.2023 № 9190/26-15-07-08-02 виданих Головним управлінням ДПС у м. Києві, тел.: 454-70-87, факс 520-62-72, kyiv.official@tax.gov.ua, www.kyiv.tax.gov.ua;

Верещакою Олександром, головним державним інспектором відділу перевірок небанківських фінансових установ управління податкового аудиту фінансових операцій Головного управління ДПС у м. Києві,

Нестерук Анастасією, головним державним ревизором-інспектором відділу перевірок небанківських фінансових установ управління податкового аудиту фінансових операцій Головного управління ДПС у м. Києві,

Аліною Лихацькою, головним державним інспектором відділу перевірок податкових агентів управління податкового аудиту фізичних осіб Головного управління ДПС у м. Києві,

Тетяною Шаповал, головним державним інспектором відділу контролю за місцевими податками та неподатковими платежами управління податкового аудиту інших податків та категорій платників Головного управління ДПС у м. Києві.

відповідно до п. 75.1 ст. 75, п. 78.2 ст. 78 Податкового кодексу України від 02.12.2010 №2755-VI, зі змінами та доповненнями (далі - Податковий Кодекс), п. 2 частини 1 ст. 13 розділу IV, ст. 25 розділу VI Закону України від 08 липня 2010 року № 2464-VI «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» (зі змінами та доповненнями), у зв'язку зі змінами п.п. 69.2 п. 69 підрозділу 10 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI, унесеними Законом України від 12 травня 2022 року № 2260-IX «Про внесення змін до Податкового

К

ГУ ДПС у м. КИЄВІ
44786/Ж5/26-15-07-08-02/32855406 від 16.06.2023



кодексу України та інших законів України щодо особливостей податкового адміністрування податків, зборів та єдиного внеску під час дії воєнного, надзвичайного стану», на підставі наказу Головного управління ДПС у м. Києві від 19.05.2023 № 2485-п, проведена документальна позапланова виїзна перевірка Комунальне підприємство «Фінансова компанія «Житло-Інвест» виконавчого органу київської міської ради (київської міської державної адміністрації), далі (КП «ФК «Житло-Інвест»)) з питань дотримання вимог податкового законодавства за період з 01.01.2017 по 31.03.2023, валютного законодавства за період з 01.01.2017 по 31.03.2023, єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування за період з 01.01.2011 по 31.03.2023 та іншого законодавства за відповідний період, відповідно до затвердженого плану документальної перевірки (додаток 1 до акта).

Копію наказу контролюючого органу від 19.05.2023 № 2485-п про проведення документальної позапланової виїзної перевірки вручено 22.05.2023 директору КП «ФК «Житло-Інвест» Погребному Віктору Петровичу.

З направленнями від 22.05.2023 № 8123/26-15-07-08-02, № 8181/26-15-24-02-05, від 25.05.2023 № 8479/26-15-07-03-01 та від 02.06.2023 № 9190/26-15-07-08-02 виданими Головним управлінням ДПС у м. Києві на право проведення перевірки ознайомлено під підпис головного бухгалтера КП «ФК «Житло-Інвест» Чупрун Маргариту Миколаївну та її заступника Демидаса Олега Володимирович.

Перевірку проведено з відома Директор КП «ФК «Житло-Інвест» Погребной Віктор Петрович, тел. +380442012063 та в присутності головного бухгалтера Чупрун Маргарита Миколаївна, тел. +380442788727.

У журналі реєстрації актів перевірок платника податків вчинено запис від 22.05.2023 № 61.

Інформація про попередню документальну планову перевірку (документальну позапланову перевірку з усіх питань) платника податків та про перевірки, результати, яких вплинули на проведення та висновки цієї перевірки, проведені контролюючими органами, та усунення виявлених недоліків:

№ з/п	Найменування контролюючого органу, що проводив перевірку	дата та № акта (довідки) перевірки	Період, який перевірявся	Донараховано всього, тис. грн.	зменшено бюджетне відшкодування ПДВ, від'ємне значення суми ПДВ, тис. грн.	зменшено від'ємне значення об'єкта оподаткування податком на прибуток, тис. грн.	*Стан усунення виявлених порушень та розрахунки з бюджетом
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ГУ ДПС у м. Києві (Шевченківський р-н м. Києва)	від 26.02.2010 № 357/2308/32855406	з 01.07.2007 по 30.09.2009	Податок на прибуток- 41,4 тис.грн.	-	-	сплачено

II. Загальні положення

2.1. Перевірка проводилась з 22.05.2023 по 09.06.2023.

Термін проведення перевірки подовжувався з 05.06.2023 по 09.06.2023 на підставі наказу Головного управління ДПС у м. Києві від 02.06.2023 № 2755-п.

2.2. У періоді, за який проводилась перевірка, відповідальними за фінансово-господарську діяльність платника податків були :

Генеральний директор:

Погребний Віктор Петрович (р.н.о.к.п.п. 2933504294) за період з 16.04.2015 (відповідно до розпорядження Київського міського голови від 15.04.2015 № 193) по день підписання акта перевірки.

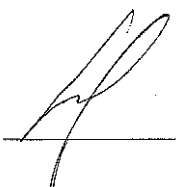
Головний бухгалтер:

Чупрун Маргарита Миколаївна (р.н.о.к.п.п. 2830403626) за період з 01.12.2015 (відповідно до наказу від 01.12.2015 № 172П) по день підписання акта перевірки

2.3. Дані про реєстрацію та взяття на облік в контролюючому органі:

Зареєстровано 04.02.2004 року Шевченківською районною в м. Києві державною адміністрацією, свідоцтво про державну реєстрацію № 1074120000,

податковий номер платника податків: 32855406;



об'єктів, які пов'язані з оподаткуванням або через які провадиться діяльність юридичною особою, крім об'єктів оподаткування, відомості щодо яких надані до відповідних контролюючих органів відокремленими підрозділами такої юридичної особи в установленому порядку.

Перевіркою встановлено, що на порушення п. 63.3 ст. 63 Кодексу, (порядок подання передбачено п. 8.1, п. 8.4, п. 8.5 розділу VIII Порядку обліку платників податків і зборів) КП «ФК «Житло-Інвест» не повідомлення про об'єкти оподаткування або об'єкти, пов'язані з оподаткуванням або через які провадиться діяльність до ДПІ у Шевченківському районі ГУ ДПС у м. Києві за формою № 20-ОПП.

Реєстр автомобілів (об'єктів, пов'язаних з оподаткуванням або через які провадиться діяльність) щодо яких не подано повідомлення за формою № 20-ОПП у кількості 2 об'єкти, наведено в додатку 19 до акта перевірки.

У періоді вчинення зазначених порушень відповідальним за здійснення господарської діяльності КП «ФК «Житло-Інвест» був керівник – Погребной В.П., головний бухгалтер – Чупрун М.М.

Посадовими особами Товариства в ході проведення перевірки пояснення щодо встановлених порушень не надавались.

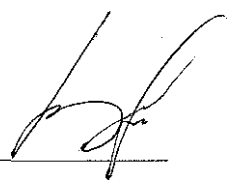
IV. Висновок

Перевіркою пунктів № 3.1.3 -3.3, акту перевірки порушень не встановлено.

Перевіркою встановлено порушення КП «ФК «Житло-Інвест»:

- пп. 134.1.1 п. 134.1 ст. 134 Податкового кодексу України від 02.12.2010 №2755-VI зі змінами та доповненнями, в результаті чого занижено податок на прибуток всього у сумі 123 691 грн., у тому числі: за 2018 рік у сумі 123 691 гривень;

- п. 185.1 ст. 185, п. 189.1 ст. 189, п. 198.5 ст. 198, п. 199.1 ст. 199, п. 200.1, п.200.2 ст. 200, Податкового кодексу від 02.12.2010 №2755-VI (зі змінами та доповненнями), що призвело до заниження податку на додану вартість всього у сумі 261 099 грн., в тому числі за січень 2017 – 7 563 грн., за лютий 2017- 4 384 грн., за березень 2017 – 834 грн., за квітень 2017 – 4 350 грн., за травень 2017 – 2 707 грн., за червень 2017 – 895 грн., за липень 2017 – 965 грн., за серпень 2017 – 931 грн., за вересень 2017 – 708 грн., за жовтень 2017 – 6 842 грн., за листопад 2017 – 1 359 грн., за грудень 2017 – 22 510 грн., за січень 2018 – 4 183 грн., за лютий 2018 – 1 876 грн., за березень 2018 – 1 719 грн., за квітень 2018 – 2 750 грн., за травень 2018 – 1 371 грн., за червень 2018 – 4 684 грн., за липень 2018 – 1 794 грн., за серпень 2018 – 925 грн., за вересень 2018 – 2 915 грн., за жовтень 2018 – 9 938 грн., за листопад 2018 – 1 794 грн., за грудень 2018 – 4 703 грн., за січень 2019 – 1 309 грн., за лютий 2019 – 2 360 грн., за березень 2019 – 14 244 грн., за квітень 2019 – 1 532 грн., за травень 2019 – 1 839 грн., за червень 2019 – 14 297 грн., за липень 2019 – 1 921 грн., за серпень 2019 – 1 631 грн., за вересень 2019 – 849 грн., за жовтень 2019 – 7 205 грн., за листопад 2019 – 1 315 грн., за грудень 2019 – 7 867 грн., за січень 2020 – 449 грн., за лютий 2020 – 1 512 грн., за березень 2020 – 442 грн., за квітень 2020 – 392 грн., за травень 2020 – 451 грн., за червень 2020 – 4 223 грн., за липень 2020 – 5 895 грн., за серпень 2020 – 8 565 грн., за вересень 2020 – 332 грн., за жовтень 2020 – 710 грн., за листопад 2020 – 7 341 грн., за грудень 2020 – 9 439 грн., за січень 2021 – 659 грн., за лютий 2021 – 5 902 грн., за березень 2021 – 2 636 грн., за квітень 2021 – 5 831 грн., за травень 2021 – 598 грн., за червень 2021 – 7 924 грн., за липень 2021 – 12 399 грн., за серпень 2021 – 1 639 грн., за вересень 2021 – 1 074 грн., за жовтень 2021 – 1 747 грн., за листопад 2021 – 12 474 грн., за грудень 2021 – 2 464 грн., за січень 2022 – 1 300 грн., за лютий 2022 – 9 483 грн., за березень 2022 – 36 грн., за квітень 2022 – 36 грн., за травень 2022 – 40 грн., за червень 2022 – 124 грн., за липень 2022 – 110 грн., за серпень 2022 – 119 грн., за вересень 2022 – 127 грн., за жовтень 2022 – 126 грн., за листопад 2022 – 258 грн., за грудень 2022 – 188 грн., лютий 2023 – 4 984 гривень.;



- п. 63.3 ст. 63 Податкового кодексу України від 02.12.2010 №2755-VI зі змінами та доповненнями, (порядок подання передбачено п. 8.1, п. 8.4, п. 8.5 розділу VIII Порядку обліку платників податків і зборів) КП «ФК «Житло-Інвест» не подано повідомлення про об'єкти оподаткування або об'єкти, пов'язані з оподаткуванням або через, які провадиться діяльність за формою № 20-ОПП;

- п. 120¹2 ст. 120¹, п. 201.10 ст. 201 Податкового кодексу України не здійснено реєстрацію податкових накладних (відсутня реєстрація) в Єдиному реєстрі податкових накладних.

Головний державний інспектор

Олександр Верещака

Головний державний інспектор

Анастасія Нестерук

Головний державний інспектор

Аліна Лихацька

Головний державний інспектор

Тетяна Шаповал

Підтверджуємо, що первинні, бухгалтерські та інші документи, використані при проведенні перевірки, достовірні, надані в повному обсязі, а додаткові (інші) документи, що свідчать про діяльність платника податків (спростовують викладені в акті перевірки факти) за період, що перевіряється, відсутні.

Директор
КП «ФК «Житло-Інвест»

Віктор Погребний

Головний бухгалтер
КП «ФК «Житло-Інвест»

Маргарита Чупрун

Акт складено у двох примірниках.

З обов'язками, правами, відповідальністю платника податків, порядком надання заперечень (зауважень) та оскарження рішень і дій посадових осіб контролюючих органів ознайомлений, один примірник акта з додатками на ___ аркушах отримав 16.06.2023 року.

Директор
КП «ФК «Житло-Інвест»

Віктор Погребний

Головний бухгалтер
КП «ФК «Житло-Інвест»

Маргарита Чупрун

Згідно ПК заперечень акту не надано, у висновках акту не згідно.



**ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС у м. Києві**

вул. Шолуденка, 33/19, м. Київ, 04116, тел.: (044) 454-70-87, факс (044) 520-62-72
E-mail: kyiv.official@tax.gov.ua, www.kyiv.tax.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ ВП:44116011

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

КП «Фінансова компанія «Житло-Інвест»
(код ЄДРПОУ 32855406)
вул. Володимирська, буд. 42,
м. Київ, 01601

Про розгляд заперечення

Головним управлінням ДПС у м. Києві розглянуто заперечення КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» від 29.06.2023 № 112/015-198 (вх. Головного управління ДПС у м. Києві від 03.07.2023 № 67984/6) до акта від 16.06.2023 № 44786/Ж5/26-15-07-08-02/32855406 «Про результати документальної позапланової виїзної перевірки Комунальне підприємство «Фінансова компанія «Житло-Інвест» виконавчого органу київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)», код ЄДРПОУ 32855406, тел. +380442012063».

Відповідно до п.п. 75.1 ст. 75, п. 78.2 ст. 78 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI (далі – Податковий кодекс, Кодекс), п. 2 частини 1 ст. 13 розділу IV, ст. 25 розділу VI Закону України від 08 липня 2010 року № 2464-VI «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» (зі змінами та доповненнями), у зв'язку зі змінами п.п. 69.2 п. 69 підрозділу 10 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI, унесеними Законом України від 12 травня 2022 року № 2260-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо особливостей податкового адміністрування податків, зборів та єдиного внеску під час дії воєнного, надзвичайного стану», на підставі наказу Головного управління ДПС у м. Києві від 19.05.2023 № 2485-п, проведена документальна позапланова виїзна перевірка Комунальне підприємство «Фінансова компанія «Житло-Інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), далі (КП «ФК «Житло-Інвест»)) з питань дотримання вимог податкового законодавства за період з 01.01.2017 по 31.03.2023, валютного законодавства за період з 01.01.2017 по 31.03.2023, єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування за період з 01.01.2011 по 31.03.2023 та іншого законодавства за відповідний період.

К

ГУ ДПС у м. Києві
26902/1/26-15-07-08-02-06 від 17.07.2023



За результатами проведеної перевірки складено акт від 16.06.2023 № 44786/Ж5/26-15-07-08-02/32855406 та встановлено наступні порушення КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»:

- пп. 134.1.1 п. 134.1 ст. 134 Податкового кодексу України від 02.12.2010 №2755-VI зі змінами та доповненнями, в результаті чого занижено податок на прибуток всього у сумі 123 691 грн., у тому числі: за 2018 рік у сумі 123 691 гривень;

- п. 185.1 ст. 185, п. 189.1 ст. 189, п. 198.5 ст. 198, п. 199.1 ст. 199, п. 200.1, п. 200.2 ст. 200, Податкового кодексу від 02.12.2010 №2755-VI (зі змінами та доповненнями), що призвело до заниження податку на додану вартість всього у сумі 261 099 грн., в тому числі за січень 2017 – 7 563 грн., за лютий 2017 – 4 384 грн., за березень 2017 – 834 грн., за квітень 2017 – 4 350 грн., за травень 2017 – 2 707 грн., за червень 2017 – 895 грн., за липень 2017 – 965 грн., за серпень 2017 – 931 грн., за вересень 2017 – 708 грн., за жовтень 2017 – 6 842 грн., за листопад 2017 – 1 359 грн., за грудень 2017 – 22 510 грн., за січень 2018 – 4 183 грн., за лютий 2018 – 1 876 грн., за березень 2018 – 1 719 грн., за квітень 2018 – 2 750 грн., за травень 2018 – 1 371 грн., за червень 2018 – 4 684 грн., за липень 2018 – 1 794 грн., за серпень 2018 – 925 грн., за вересень 2018 – 2 915 грн., за жовтень 2018 – 9 938 грн., за листопад 2018 – 1 794 грн., за грудень 2018 – 4 703 грн., за січень 2019 – 1 309 грн., за лютий 2019 – 2 360 грн., за березень 2019 – 14 244 грн., за квітень 2019 – 1 532 грн., за травень 2019 – 1 839 грн., за червень 2019 – 14 297 грн., за липень 2019 – 1 921 грн., за серпень 2019 – 1 631 грн., за вересень 2019 – 849 грн., за жовтень 2019 – 7 205 грн., за листопад 2019 – 1 315 грн., за грудень 2019 – 7 867 грн., за січень 2020 – 449 грн., за лютий 2020 – 1 512 грн., за березень 2020 – 442 грн., за квітень 2020 – 392 грн., за травень 2020 – 451 грн., за червень 2020 – 4 223 грн., за липень 2020 – 5 895 грн., за серпень 2020 – 8 565 грн., за вересень 2020 – 332 грн., за жовтень 2020 – 710 грн., за листопад 2020 – 7 341 грн., за грудень 2020 – 9 439 грн., за січень 2021 – 659 грн., за лютий 2021 – 5 902 грн., за березень 2021 – 2 636 грн., за квітень 2021 – 5 831 грн., за травень 2021 – 598 грн., за червень 2021 – 7 924 грн., за липень 2021 – 12 399 грн., за серпень 2021 – 1 639 грн., за вересень 2021 – 1 074 грн., за жовтень 2021 – 1 747 грн., за листопад 2021 – 12 474 грн., за грудень 2021 – 2 464 грн., за січень 2022 – 1 300 грн., за лютий 2022 – 9 483 грн., за березень 2022 – 36 грн., за квітень 2022 – 36 грн., за травень 2022 – 40 грн., за червень 2022 – 124 грн., за липень 2022 – 110 грн., за серпень 2022 – 119 грн., за вересень 2022 – 127 грн., за жовтень 2022 – 126 грн., за листопад 2022 – 258 грн., за грудень 2022 – 188 грн., лютий 2023 – 4 984 гривень.;

- п. 63.3 ст. 63 Податкового кодексу України від 02.12.2010 №2755-VI зі змінами та доповненнями, (порядок подання передбачено п. 8.1, п. 8.4, п. 8.5 розділу VIII Порядку обліку платників податків і зборів) КП «ФК «Житло-Інвест» не подано повідомлення про об'єкти оподаткування або об'єкти, пов'язані з оподаткуванням або через, які провадиться діяльність за формою № 20-ОПП;

- п. 120¹2 ст. 120¹, п. 201.10 ст. 201 Податкового кодексу України не здійснено реєстрацію податкових накладних (відсутня реєстрація) в Єдиному реєстрі податкових накладних.

У запереченні КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» не погоджується із висновками акта перевірки та вважає їх такими, що суперечать нормам чинного законодавства України в цілому та Податкового кодексу зокрема.

КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» просить розглянути заперечення в присутності представників КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» (код ЄДРПОУ 32855406).

Листом Головного управління ДПС у м. Києві від 04.07.2023 № 55180/6/26-15-07-08-02 КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» повідомлено про призначення розгляду заперечення в online-режимі (з використанням відео-зв'язку «Skype»: DPS_Audit) 12.07.2023 року о 10 год. 30 хв.

У розгляді заперечень приймали участь представники КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ»: головний бухгалтер Чупрун Маргарита Миколаївна, заступник головного бухгалтера Демидас Олег Володимирович, представник згідно договору про надання юридичних послуг від 10.07.2023 № 80/2023 Єфімов Олександр Миколайович.

До заперечень КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» було надано розрахунок частки сплаченого (нарахованого) податку на додану вартість.

Позиція Головного управління ДПС у м. Києві полягає в наступному.

Щодо заниження податкових зобов'язань з податку на прибуток підприємств.

Відповідно наданих до перевірки документів встановлено, що КП «ФК «Житло-Інвест» отримало цінні папери, а саме акції прості іменні ПрАТ «СК «Енергополіс» (код 19031693) у кількості 31 235 штук номінальною вартістю 22 грн./шт. на суму 687 170 гривень. Відповідно до рішення НКЦІФР від 19.09.2018 № 648 з 20.09.2018 року заборонена торгівля цінними паперами ПрАТ «СК «Енергополіс» (код 19031693). Крім того, з 2012 року ПрАТ «СК «Енергополіс» (код 19031693) зменшення активу відбулося у зв'язку з відсутністю інформації про результати фінансово-господарської діяльності та не оприлюднення фінансової звітності.

КП «ФК «Житло-Інвест» прийнято рішення здійснити уцінку цінних паперів на суму 687 170 гривень.

Відповідно до наданих карток рахунків за 2018 рік, Товариством проведено уцінку цінних паперів ПрАТ «СК «Енергополіс» (код 19031693) на суму 687 170 гривень.

Враховуючи положення пп. 141.2.1 п. 141.2 ст. 141 Податкового кодексу, операції від уцінки цінних паперів ПрАТ «СК «Енергополіс» (код 19031693), збільшують фінансовий результат до оподаткування.

Таким чином, встановлено порушення пп. 141.2.1 п. 141.2 ст. 141,

п.п. 134.1.1 п. 134.1 ст. 134 Податкового кодексу в результаті чого занижено податок на прибуток у сумі 123 691 грн., у тому числі за 2018 рік у сумі 123 691 гривень.

Щодо заниження податкових зобов'язань з податку на додану вартість.

1) Проведеною перевіркою встановлено, що ТОВ «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» здійснює діяльність з управління активами Фондів фінансування будівництва. Відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», Закону України «Про іпотеку», Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України та інших нормативно-правових актів розроблено правила Фондів фінансування будівництва, управителем яких є КП «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ». Такі правила визначають процедуру створення Фондів фінансування будівництва, порядок організації взаємовідносин Фінансової компанії, Забудовника, та Довірителів.

Відповідно до Правил Фондів фінансування будівництва встановлено, що Фінансова компанія (управитель) - КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ), яке внесено до реєстру фінансових установ (свідоцтво про реєстрацію фінансової установи серії ФК №2 від 04.03.2004), надає фінансові послуги на підставі ліцензії Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг серії АВ № 614866 від 02.10.2012, що діє від свого імені в інтересах Довірителів та здійснює управління залученими грошовими коштами, отриманими від Довірителів за договорами про участь у ФФБ, згідно із законодавством та Правилами ФФБ;

Фонд фінансування будівництва - кошти, передані Довірителями Фінансовій компанії в управління за договорами про участь у ФФБ, які обліковуються, акумулюються та зберігаються Фінансовою компанією окремо від власних коштів та коштів інших ФФБ, та використовуються Фінансовою компанією на умовах цих Правил ФФБ та укладених договорів про участь у ФФБ.

Відповідно до п. 6.1 Правил за перерахування коштів за фінансування будівництва Забудовник сплачує Фінансовій компанії винагороду у розмірі, строки та порядку, передбачених договором про організацію спорудження об'єкта будівництва. Відповідно до договорів із Забудовниками відсоток винагороди складає від 1 до 5% від суми фактично перерахованих за місяць грошових коштів із фонду фінансування будівництва на рахунок Забудовника.

КП «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» укладено типові договори про організацію спорудження об'єкта будівництва.

Відповідно до умов п. 4.3 договорів встановлено «За перерахування коштів на фінансування будівництва КП «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» щомісячно отримує винагороду від Забудовника в розмірі від 1 до 5 % (не є об'єктом оподаткування

ПДВ) від фактично перерахованих за місяць грошових коштів із фонду фінансування будівництва на рахунок Забудовника.

Розмір винагороди від Забудовника детально викладено в акті перевірки.

Відповідно до даних бухгалтерського обліку винагороду від забудовника КП «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» відносить на рахунок 70 «Доходи від реалізації» в повному обсязі, тобто дана винагорода є доходом саме фінансової компанії та не є винагородою ФФБ в розумінні пп. 196.1.9 п. 196.1 ст. 196 Податкового кодексу. Тобто така винагорода оподатковується за загальними правилами оподаткування ПДВ.

Кошти отримані від забудовників за період, що перевіряється у загальній сумі 626 313,14 гривень.

Відповідно до п.п. 14.1.191 п. 14.11 ст. 14 Податкового кодексу постачання товарів - будь-яка передача права на розпорядження товарами як власник, у тому числі продаж, обмін чи дарування такого товару, а також постачання товарів за рішенням суду. Постачанням товарів також вважаються:

е) передача товарів згідно з договором, за яким сплачується комісія (винагорода) за продаж чи купівлю.

Таким чином, винагорода, яка вказана в договорах з забудовниками відповідає нормам п.п. 14.1.191 п. 14.11 ст. 14 Податкового кодексу та є об'єктом оподаткування податку на додану вартість в розумінні п. 185.1 ст.185, п. 200.1, п. 200.2 ст. 200 Податкового кодексу.

В порушення п.185.1 ст.185, п.200.1, п.200.2 ст.200 Податкового кодексу КП «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» не визначено та не сплачено до бюджету податок на додану вартість у сумі 125 263 гривні.

Таким чином, враховуючи вищевикладене КП «ФК «Житло-Інвест» в порушення п. 185.1 ст. 185, п. 200.1 ст. 200, п. 200.2 ст. 200 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI, із змінами та доповненнями не визначено та не сплачено до бюджету податок на додану вартість на загальну суму 125 263 грн., в тому числі за січень 2017 – 7 162 грн., за лютий 2017- 3 708 грн., за березень 2017 – 565 грн., за квітень 2017 – 3 767 грн., за травень 2017 – 2 144 грн., за червень 2017 – 454 грн., за липень 2017 – 95 грн., за серпень 2017 – 362 грн., за вересень 2017 – 257 грн., за жовтень 2017 – 6 482 грн., за листопад 2017 – 697 грн., за грудень 2017 – 701 грн., за січень 2018 – 126 грн., за лютий 2018 - 126 грн., за березень 2018 – 126 грн., за квітень 2018 – 126 грн., за травень 2018 – 126 грн., за червень 2018 – 126 грн., за липень 2018 – 1 044 грн., за серпень 2018 – 126 грн., за вересень 2018 – 126 грн., за жовтень 2018 – 8 126 грн., за листопад 2018 – 540 грн., за грудень 2018 – 126 грн., за січень 2019 – 126 грн., за лютий 2019 – 234 грн., за березень 2019 – 11 092 грн., за травень 2019 – 276 грн., за червень 2018 – 3 664 грн., за грудень 2019 – 5 754 грн., за червень 2020 – 3 600 грн., за липень 2020 – 4 200 грн., за листопад 2020 – 5 375 грн., за грудень 2020 – 8 547 грн., за лютий 2021 – 3 452 грн., за червень 2021 – 6 665 грн., за липень 2021 – 11 596 грн., за листопад 2021 – 8 637 грн., за січень 2022 – 873 грн., за лютий 2022 – 8 949 грн., за лютий 2023 – 4 984 гривень.

2) Проведеною перевіркою відображеного показника за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 в сумі 3 029 143 грн. на підставі таких документів: оборотно-сальдових відомостей, карток по рахункам 10 «Основні засоби», 11 «Інші необоротні МА», 12 «НМА», 15 «Капітальні інвестиції», 20 «Виробничі запаси», 28 «Товари», 31 «Рахунки в банках», 33 «Інші кошти», 36 «Розрахунки з покупцями та замовниками», 37 «Розрахунки з різними дебіторами», 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками», 64 «Розрахунки за податками і платежами», тощо, договорів купівлі-продажу, виписок банку, видаткових накладних, актів виконаних робіт, реєстрів податкових накладних, податкових накладних, тощо встановлено заниження задекларованих КП «ФК «Житло-Інвест» показників у рядку 4.1 Декларацій «Нараховано податкових зобов'язань відповідно до пункту 198.5 статті 198 та пункту 199.1 статті 199 Податкового кодексу за операціями, що оподатковуються за основною ставкою» у сумі 135 836 грн., в тому числі за січень 2017 – 401 грн., за лютий 2017 – 676 грн., за березень 2017 – 269 грн., за квітень 2017 – 583 грн., за травень 2017 – 563 грн., за червень 2017 – 441 грн., за липень 2017 – 870 грн., за серпень 2017 – 569 грн., за вересень 2017 – 451 грн., за жовтень 2017 – 360 грн., за листопад 2017 – 662 грн., за грудень 2017 – 21 809 грн., за січень 2018 – 4 057 грн., за лютий 2018 – 1 750 грн., за березень 2018 – 1 593 грн., за квітень 2018 – 2 624 грн., за травень 2018 – 1 245 грн., за червень 2018 – 4 558 грн., за липень 2018 – 750 грн., за серпень 2018 – 799 грн., за вересень 2018 – 2 789 грн., за жовтень 2018 – 1 812 грн., за листопад 2018 – 1 254 грн., за грудень 2018 – 4 577 грн., за січень 2019 – 1 183 грн., за лютий 2019 – 2 126 грн., за березень 2019 – 3 152 грн., за квітень 2019 – 1 532 грн., за травень 2019 – 1 563 грн., за червень 2019 – 10 633 грн., за липень 2019 – 1 921 грн., за серпень 2019 – 1 631 грн., за вересень 2019 – 849 грн., за жовтень 2019 – 7 205 грн., за листопад 2019 – 1 315 грн., за грудень 2019 – 2 113 грн., за січень 2020 – 449 грн., за лютий 2020 – 1 512 грн., за березень 2020 – 442 грн., за квітень 2020 – 392 грн., за травень 2020 – 451 грн., за червень 2020 – 623 грн., за липень 2020 – 1 695 грн., за серпень 2020 – 8 565 грн., за вересень 2020 – 332 грн., за жовтень 2020 – 710 грн., за листопад 2020 – 1 966 грн., за грудень 2020 – 892 грн., за січень 2021 – 659 грн., за лютий 2021 – 2 450 грн., за березень 2021 – 2 636 грн., за квітень 2021 – 5 831 грн., за травень 2021 – 598 грн., за червень 2021 – 1 259 грн., за липень 2021 – 803 грн., за серпень 2021 – 1 639 грн., за вересень 2021 – 1 074 грн., за жовтень 2021 – 1 747 грн., за листопад 2021 – 3 837 грн., за грудень 2021 – 2 464 грн., за січень 2022 – 427 грн., за лютий 2022 – 534 грн., за березень 2022 – 36 грн., за квітень 2022 – 36 грн., за травень 2022 – 40 грн., за червень 2022 – 124 грн., за липень 2022 – 110 грн., за серпень 2022 – 119 грн., за вересень 2022 – 127 грн., за жовтень 2022 – 126 грн., за листопад 2022 – 258 грн., за грудень 2022 – 188 гривень.

В ході перевірки встановлено, що за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 КП «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» застосовувало положення п. 199.1 ст. 199 Кодексу, а саме у разі якщо придбані та/або виготовлені товари/послуги, необоротні активи частково використовуються в оподатковуваних операціях, а частково - ні, платник податку зобов'язаний нараховувати податкові зобов'язання виходячи з

бази оподаткування, визначеної відповідно до пункту 189.1 статті 189 цього Кодексу, та скласти не пізніше останнього дня звітного (податкового) періоду і зареєструвати зведену податкову накладну в Єдиному реєстрі податкових накладних на загальну суму частки сплаченого (нарахованого) податку під час їх придбання або виготовлення, яка відповідає частці використання таких товарів/послуг, необоротних активів в неоподатковуваних операціях.

КП «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 нараховано не в повному обсязі умовні податкові зобов'язання, які використовувались в операціях, що не є об'єктом оподаткування податком на додану вартість.

Позиція КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» полягає в наступному.

Стосовно порушення п. 198.5. ст. 198, п. 189.1. ст. 189 Податкового кодексу в частині не визначення та не сплати до бюджету податку на додану вартість у сумі 135 836 грн.

Відповідно до п. 198.5 ст. 198 Податкового кодексу платник податку зобов'язаний нарахувати податкові зобов'язання виходячи з бази оподаткування, визначеної відповідно до п. 189.1. статті 189 цього Кодексу, та скласти не пізніше останнього дня звітного (податкового) періоду і зареєструвати в Єдиному реєстрі податкових накладних в терміни, встановлені цим Кодексом для такої реєстрації, зведену податкову накладну за товарами/послугами, необоротними активами, придбаними/виготовленими з податком на додану вартість (для товарів/послуг, необоротних активів, придбаних або виготовлених до 1 липня 2015 року, у разі якщо під час такого придбання або виготовлення суми податку були включені до складу податкового кредиту), у разі якщо такі товари/послуги, необоротні активи призначаються для їх використання або починають використовуватися:

а) в операціях, що не є об'єктом оподаткування відповідно до ст. 196 Податкового кодексу (крім випадків проведення операцій, передбачених підпунктом 196.1.7 пункту 196.1 статті 196 цього Кодексу) або місце постачання яких розташоване за межами митної території України;

б) в операціях, звільнених від оподаткування відповідно до статті 197, підрозділу 2 розділу XX цього Кодексу, міжнародних договорів (угод) (крім випадків проведення операцій, передбачених підпунктом 197.1.28 пункту 197.1 статті 197 цього Кодексу та операцій, передбачених пунктом 197.11. статті 197 цього Кодексу);

в) в операціях, що здійснюються платником податку в межах балансу платника податку, у тому числі передача для невиробничого використання, переведення виробничих необоротних активів до складу невиробничих необоротних активів;

г) в операціях, що не є господарською діяльністю платника податку (крім випадків, передбачених пунктом 189.9 статті 189 цього Кодексу).

В акті перевірки зазначено, що КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 нараховано не в повному обсязі

умовні податкові зобов'язання, які використовувалися в операціях, що не є об'єктом оподаткування податком на додану вартість». Водночас, як видно з Акту перевірки, перевіряючі вважають, що «повним обсягом» для нарахування умовних податкових зобов'язань слід вважати всю суму вхідного податкового кредиту.

Однак в цьому разі перевіряючими не враховано, то відповідно до п. 199.1 ст. 199 Податкового кодексу у разі якщо придбані та/або виготовлені товари/послуги, необоротні активи частково використовуються в оподатковуваних операціях, а частково - ні, платник податку зобов'язаний нарахувати податкові зобов'язання виходячи з бази оподаткування, визначеної відповідно до пункту 189.1. статті 189 цього Кодексу, та скласти не пізніше останнього дня звітного (податкового) періоду і зареєструвати зведену податкову накладну в Єдиному реєстрі податкових накладних на загальну суму частки сплаченого (нарахованого) податку під час їх придбання або виготовлення, яка відповідає частці використання таких товарів/послуг, необоротних активів в неоподатковуваних операціях.

У той же час на сторінках 8-9 акта перевірки вказано, що КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» у 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 роках здійснювало операції на митній території, що оподатковуються за основною ставкою.

Отже, придбавши товари, роботи, послуги з ПДВ КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» мало право на податковий кредит в повному обсязі сплаченого (нарахованого) ПДВ, та зобов'язано складати і реєструвати зведену податкову накладну на загальну суму частки сплаченого (нарахованого) ПДВ, а не на всю суму. Що й було вчинено КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ».

Крім цього, КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» долучено до заперечення розрахунків частки використання таких товарів/послуг, необоротних активів в неоподатковуваних операціях, згідно Податкових декларацій з ПДВ підприємства.

За результатами розгляду заперечень КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ», враховуючи всі зауваження та надані розрахунки частки сплаченого (нарахованого) ПДВ, комісією з питань розгляду заперечень та пояснень до акта перевірки Головного управління ДПС у м. Києві прийнято рішення частково задовольнити заперечення та висновки акта перевірки від 16.06.2023 № 44786/Ж5/26-15-07-08-02/32855406 «Про результати документальної позапланової виїзної перевірки Комунальне підприємство «Фінансова компанія «Житло-Інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)», код ЄДРПОУ 32855406, тел. +380442012063» викласти у наступній редакції:

Перевіркою встановлено порушення КП «ФК «Житло-Інвест»:

- пп. 134.1.1 п. 134.1 ст. 134 Податкового кодексу України від 02.12.2010 №2755-VI зі змінами та доповненнями, в результаті чого занижено податок на прибуток всього у сумі 123 691 грн., у тому числі: за 2018 рік у сумі 123 691 гривень;

- п. 63.3 ст. 63 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI зі змінами та доповненнями, (порядок подання передбачено п. 8.1, п. 8.4, п. 8.5 розділу VIII Порядку обліку платників податків і зборів) КП «ФК «Житло-Інвест» не подано повідомлення про об'єкти оподаткування або об'єкти, пов'язані з оподаткуванням або через, які провадиться діяльність за формою № 20-ОПП.

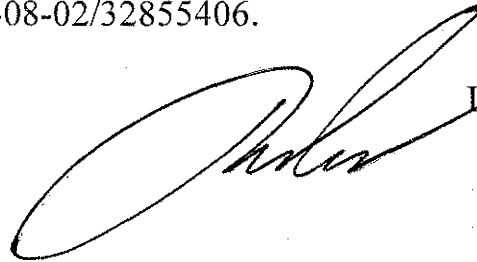
КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» під час розгляду заперечень в обґрунтування своєї позиції, надало додаткові документи та повідомило про обставини, що потребують додаткового дослідження. В зв'язку з чим виникла необхідність у проведенні перевірки КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» з питання оподаткування податком на додану вартість отриманої винагороди від забудовників на підставі п.п. 78.1.5 п. 78.1 ст. 78 Податкового кодексу.

Таким чином, на підставі п.п. 78.1.5 п.78.1 ст.78 Податкового кодексу з 31.07.2023 року буде проведено документальну позапланову виїзну перевірку КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» (код 32855406).

Податкове повідомлення - рішення буде прийнято відповідно до статті 86 Кодексу.

Дана відповідь є невід'ємною частиною акта перевірки КП «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» (код ЄДРПОУ 32855406) від 16.06.2023 № 44786/Ж5/26-15-07-08-02/32855406.

Заступник начальника



Ірина ЯКУШКО



**ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС у м. Києві**

вул. Шолуденка, 33/19, м. Київ, 04116, тел.: (044) 454-70-87, факс (044) 520-62-72
E-mail: kyiv.official@tax.gov.ua, www.kyiv.tax.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ ВП:44116011

від _____ 20__ р. № _____

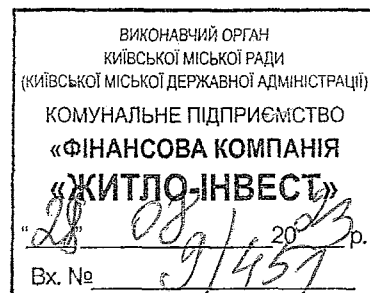
На № _____ від _____ 20__ р.

Акт

11.08.2023 № 53432/Ж5/26-15-07-08-02/32855406

01601, м. Київ, вул. Володимирська, 42

Про результати документальної позапланової виїзної перевірки Комунальне підприємство «Фінансова компанія «Житло-Інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (код 32855406), тел. +380442012063, medoczhitlo@gmail.com



І. Вступна частина

На підставі направлень від 31.07.2023 № 13431/26-15-07-08-02 та № 13432/26-15-07-08-02, виданих Головним управлінням ДПС у м. Києві, тел.: 454-70-87, факс 520-62-72, kyiv.official@tax.gov.ua, www.kyiv.tax.gov.ua;

Верещакою Олександром, головним державним інспектором відділу перевірок небанківських фінансових установ управління податкового аудиту фінансових операцій Головного управління ДПС у м. Києві,

Вільчинською Анастасією, головним державним інспектором відділу перевірок небанківських фінансових установ управління податкового аудиту фінансових операцій Головного управління ДПС у м. Києві,

відповідно до п. 78.1.5 п. 78.1 ст. 78 Податкового кодексу України від 02.12.2010 №2755-VI, зі змінами та доповненнями (далі - Податковий Кодекс, ПКУ), п. 2 частини 1 ст. 13 розділу IV, ст. 25 розділу VI Закону України від 08 липня 2010 року № 2464-VI «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» (зі змінами та доповненнями), у зв'язку зі змінами п.п. 69.2 п. 69 підрозділу 10 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI, унесеними Законом України від 12 травня 2022 року № 2260-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо особливостей податкового адміністрування податків, зборів та єдиного внеску під час дії воєнного, надзвичайного стану», на підставі наказу Головного управління ДПС у м. Києві від 31.07.2023 № 3715-п, проведена документальна позапланова виїзна перевірка Комунальне підприємство «Фінансова компанія «Житло-Інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської

К

ГУ ДПС у м. Києві
53432/Ж5/26-15-07-08-02/32855406 від 11.08.2023



державної адміністрації), далі КП «ФК «Житло-Інвест», з питань дотримання вимог податкового законодавства за період з 01.01.2017 по 31.03.2023, валютного законодавства за період з 01.01.2017 по 31.03.2023, єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування за період з 01.01.2011 по 31.03.2023 та іншого законодавства за відповідний період та поданням заперечення від 29.06.2023 № 112/015-198 разом з додатковими документами (вх. Головного управління ДПС у м. Києві від 03.07.2023 № 67984/6).

Копію наказу контролюючого органу від 19.05.2023 № 2485-п про проведення документальної позапланової виїзної перевірки вручено 31.07.2023 головному бухгалтеру КП «ФК «Житло-Інвест» Чупрун Маргариті Миколаївні.

З направленнями від 31.07.2023 № 13431/26-15-07-08-02 та № 13432/26-15-07-08-02 виданими Головним управлінням ДПС у м. Києві на право проведення перевірки ознайомлено під підпис головного бухгалтера КП «ФК «Житло-Інвест» Чупрун Маргариту Миколаївну.

Перевірку проведено з відома Генерального директора КП «ФК «Житло-Інвест» Погребного Віктора Петровича, тел. +380442012063 та в присутності головного бухгалтера Чупрун Маргарити Миколаївни, тел. +380442788727.

Інформація про попередню документальну планову перевірку (документальну позапланову перевірку з усіх питань) платника податків та про перевірки, результати, яких вплинули на проведення та висновки цієї перевірки, проведені контролюючими органами, та усунення виявлених недоліків:

№ з/п	Найменування контролюючого органу, що проводив перевірку	дата та № акта (довідки) перевірки	Період, який перевірявся	Донараховано всього, тис. грн.	зменшено бюджетне відшкодування ПДВ, від'ємне значення суми ПДВ, тис. грн.	зменшено від'ємне значення об'єкта оподаткування податком на прибуток, тис.грн.	*Стан усунення виявлених порушень та розрахунки з бюджетом
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ГУ ДПС у м. Києві (Шевченківський р-н м. Києва)	від 26.02.2010 № 357/2308/32855406	з 01.07.2007 по 30.09.2009.	Податок на прибуток- 41,4 тис.грн.	-	-	сплачено

II. Загальні положення

2.1. Перевірка проводилась з 31.07.2023 по 04.08.2023.

Головним управлінням ДПС у м. Києві в ході розгляду заперечення КП «ФК «Житло-Інвест» від 29.06.2023 № 112/015-198 (вх. Головного управління ДПС у м. Києві від 03.07.2023 № 67984/6) до акта від 16.06.2023 № 44786/Ж5/26-15-07-08-02/32855406 «Про результати документальної позапланової виїзної перевірки Комунальне підприємство «Фінансова компанія «Житло-Інвест» виконавчого органу київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)», код ЄДРПОУ 32855406, тел. +380442012063» прийнято наступне рішення.

КП «ФК «Житло-Інвест» під час розгляду заперечень в обґрунтування своєї позиції, надало додаткові документи та повідомило про обставини, що потребують додаткового дослідження. В зв'язку з чим виникла необхідність у проведенні перевірки КП «ФК «Житло-Інвест» з питання оподаткування податком на додану вартість отриманої винагороди від забудовників на підставі п.п. 78.1.5 п. 78.1 ст. 78 Податкового кодексу.

Комунальне підприємство було повідомлено листом від 17.07.2023 № 26902/І/26-15-07-08-02-06, що на підставі п.п. 78.1.5 п.78.1 ст.78 Податкового кодексу з 31.07.2023 року буде проведено документальну позапланову виїзну перевірку КП «ФК «Житло-Інвест».

2.2. У періоді, за який проводилась перевірка, відповідальними за фінансово-господарську діяльність платника податків були :

Генеральний директор:

Погребний Віктор Петрович (р.н.о.к.п.п. 2933504294) за період з 16.04.2015 (відповідно до розпорядження Київського міського голови від 15.04.2015 № 193 та наказу про виконання обов'язків від 16.04.2015 № 54К) по день підписання акта перевірки.

Головний бухгалтер:

Чупрун Маргарита Миколаївна (р.н.о.к.п.п. 2830403626) за період з 01.12.2015 (відповідно до наказу від 01.12.2015 № 172П) по день підписання акта перевірки



2.3. Дані про реєстрацію та взяття на облік в контролюючому органі:

Зареєстровано 04.02.2004 року Шевченківською районною в м. Києві державною адміністрацією, свідоцтво про державну реєстрацію № 1074120000, податковий номер платника податків: 32855406;

місцезнаходження платника податків: 01601, м. Київ, вул. Володимирська, 42.

Перевіркою встановлено, що фактично КП «ФК «Житло-Інвест» знаходиться за адресою: 01601, м. Київ, вул. Володимирська, 42.

взято на облік в контролюючих органах з 05.08.2004 № 412-М;

станом на 09.06.2023 перебуває на обліку в ДПП у Шевченківському районі Головного управління ДПС у м. Києві.

2.3.1. У періоді, який перевірявся, був платником: податок на доходи фізичних осіб, податок на прибуток, податок на додану вартість, єдиний внесок, військовий збір, податок на нерухомість, відмінне від земельної ділянки.

2.3.2 дані про реєстрацію платником податку на додану вартість.

За період з 01.01.2017 по 31.03.2023 комунальне підприємство реєструвалось як платник ПДВ № 200328882 від 05.02.2004, індивідуальний податковий номер 328554026595.

2.3.3 дані про взяття на облік платником єдиного внеску: від 02.02.2004 реєстраційний номер 03-01281*.

2.4. Довідка про загальну інформацію щодо платника податків та його діяльність за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 наведено в додатку № 1 до акта перевірки.

2.5. Довідка про результати проведеного аналізу фінансово-господарської діяльності платника податків та виявлені ризики недотримання ним вимог податкового та іншого законодавства за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 не складалася.

2.6. Узагальнений перелік документів, які було використано при проведенні перевірки (додаток № 2 до акта перевірки та є його невід'ємною частиною)

2.7. Інформація про запити, надані (надіслані) платнику податків щодо надання окремих документів (копій документів), пояснень, довідок, інформації тощо. Інформація про складені акти про ненадання у визначений у запиті строк (відмови від надання) або надання не в керівника платника податків або уповноваженої ним особи від підписання зазначених актів.

В ході проведення перевірки запити не надавались.

2.8. Реєстр направлених запитів/отриманих результатів проведення зустрічних звірок з питань підтвердження отриманих від платника податків відомостей стосовно відносин з суб'єктами господарювання – контрагентами.

В ході проведення перевірки запити не надсилалися.

2.9. Інформація щодо проведення інвентаризації основних фондів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, коштів тощо.

У періоді, за який здійснювалась перевірка проводилася інвентаризація основних фондів та нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, коштів тощо.

У 2017 році, на підставі наказу Генерального директора КП «ФК «Житло-Інвест» Погребного Віктора Петровича від 06.10.2017 № 34.

Голова комісії:

- Заступник директора з економічних питань Корж С.В.

Члени комісії:

- Заступник головного бухгалтера Демидас О.В.

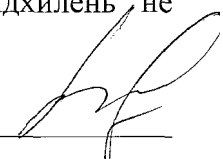
- Начальник юридичного відділу Чабарай М.А.

- Заступник начальника відділу реалізації житла Литвиненко С.В.

- Завідуюча економіко-аналітичним сектором відділу бухгалтерського обліку Яблонська С.І.

- Провідний спеціаліст відділу забезпечення фінансування будівництва Нерода Т.О.

Проводилася інвентаризація основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, матеріалів, палива, запчастин, МШП, грошових коштів, взаєморозрахунків, цінних паперів станом на 24 листопада 2017 року відхилень не



встановлено.

У 2018 році, на підставі наказу Генерального директора КП «ФК «Житло-Інвест» Погребного Віктора Петровича від 19.10.2018 № 33.

Голова комісії:

- Заступник директора Любенко О.М.

Члени комісії:

- Заступник головного бухгалтера Демидас О.В.

- Начальник юридичного відділу Чабарай М.А.

- Заступник начальника відділу реалізації житла Литвиненко С.В.

- Завідуюча економіко-аналітичним сектором відділу бухгалтерського обліку Яблонська С.І.

- Провідний спеціаліст відділу забезпечення фінансування будівництва Нерода Т.О.

Проводилася інвентаризація основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, матеріалів, палива, запчастин, МШП, грошових коштів, взаєморозрахунків, цінних паперів станом на 23 листопада 2018 року відхилень не встановлено.

У 2019 році, на підставі наказу Генерального директора КП «ФК «Житло-Інвест» Погребного Віктора Петровича від 22.10.2019 № 30.

Голова комісії:

- Заступник директора Любенко О.В.

Члени комісії:

- Заступник головного бухгалтера Демидас О.В.

- Начальник юридичного відділу Борода Г.Д.

- Заступник начальника відділу реалізації житла Литвиненко С.В.

- Завідуюча економіко-аналітичним сектором відділу бухгалтерського обліку Яблонська С.І.

- Провідний спеціаліст відділу забезпечення фінансування будівництва Нерода Т.О.

Проводилася інвентаризація основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, матеріалів, палива, запчастин, МШП, грошових коштів, взаєморозрахунків, цінних паперів станом на 22 листопада 2019 року відхилень не встановлено.

У 2020 році, на підставі наказу Генерального директора КП «ФК «Житло-Інвест» Погребного Віктора Петровича від 07.10.2020 № 20.

Голова комісії:

- Заступник директора Любенко О.В.

Члени комісії:

- Заступник головного бухгалтера Демидас О.В.

- Начальник юридичного відділу Борода Г.Д.

- Заступник начальника відділу реалізації житла Литвиненко С.В.

- Секретар директора Бородіна Л.М.

Проводилася інвентаризація основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, матеріалів, палива, запчастин, МШП, грошових коштів, взаєморозрахунків, цінних паперів станом на 20 листопада 2020 року відхилень не встановлено.

У 2021 році, на підставі наказу Генерального директора КП «ФК «Житло-Інвест» Погребного Віктора Петровича від 07.10.2020 № 22.

Голова комісії:

- Заступник директора Любенко О.В.

Члени комісії:

- Заступник головного бухгалтера Демидас О.В.

- Начальник юридичного відділу Борода Г.Д.

- Заступник начальника відділу реалізації житла Литвиненко С.В.



- Секретар директора Дринь С.О.

Проводилася інвентаризація основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, матеріалів, палива, запчастин, МШП, грошових коштів, взаєморозрахунків, цінних паперів станом на 26 листопада 2021 року відхилень не встановлено.

У 2022 році, на підставі наказу Генерального директора КП «ФК «Житло-Інвест» Погребного Віктора Петровича від 03.10.2022 № 13.

Голова комісії:

- Начальник юридичного відділу Чабарай М.А.

Заступник голови комісії:

- Заступник головного бухгалтера Демидас О.В.

Члени комісії:

- Завідуюча економіко-аналітичним сектором відділу бухгалтерського обліку Яблонська С.І.

- Начальник юридичного відділу Чабарай М.А.

- Начальник юридичного відділу Борода Г.Д.

- Заступник начальника відділу реалізації житла Литвиненко С.В.

- Секретар директора Дринь С.О.

Проводилася інвентаризація основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, матеріалів, палива, запчастин, МШП, грошових коштів, взаєморозрахунків, цінних паперів станом на 25 листопада 2021 року, відхилень не встановлено.

III. Описова частина

3.1. Результати перевірки дотримання податкового законодавства

3.1.2 Податок на додану вартість, далі (ПДВ)

3.1.2.1. Податкові зобов'язання

За період з 01.01.2017 по 31.03.2023 КП «ФК «Житло-Інвест» задекларовано податкових зобов'язань з податку на додану вартість у сумі 10 264 401 грн.

Перевіркою повноти визначення податкових зобов'язань за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 встановлено їх заниження у сумі 125 263 грн., в тому числі за січень 2017 – 7 162 грн., за лютий 2017 – 3 708 грн., за березень 2017 – 565 грн., за квітень 2017 – 3 767 грн., за травень 2017 – 2 144 грн., за червень 2017 – 454 грн., за липень 2017 – 95 грн., за серпень 2017 – 362 грн., за вересень 2017 – 257 грн., за жовтень 2017 – 6 482 грн., за листопад 2017 – 697 грн., за грудень 2017 – 701 грн., за січень 2018 – 126 грн., за лютий 2018 – 126 грн., за березень 2018 – 126 грн., за квітень 2018 – 126 грн., за травень 2018 – 126 грн., за червень 2018 – 126 грн., за липень 2018 – 1 044 грн., за серпень 2018 – 126 грн., за вересень 2018 – 126 грн., за жовтень 2018 – 8 126 грн., за листопад 2018 – 540 грн., за грудень 2018 – 126 грн., за січень 2019 – 126 грн., за лютий 2019 – 234 грн., за березень 2019 – 11 092 грн., за травень 2019 – 276 грн., за червень 2019 – 3 664 грн., за грудень 2019 – 5 754 грн., за червень 2020 – 3 600 грн., за липень 2020 – 4 200 грн., за листопад 2020 – 5 375 грн., за грудень 2020 – 8 547 грн., за лютий 2021 – 3 452 грн., за червень 2021 – 6 665 грн., за липень 2021 – 11 596 грн., за листопад 2021 – 8 637 грн., за січень 2022 – 873 грн., за лютий 2022 – 8 949 грн., за лютий 2023 – 4 984 гривень.

В структурі податкового зобов'язання, задекларованого КП «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» згідно з поданими податковими деклараціями, найбільший вплив мали такі показники:

№ рядка Декл.	Показник декларації	2017		2018		2019	
		Сума	Відс. у загальній сумі, %	Сума	Відс. у загальній сумі, %	Сума	Відс. у загальній сумі, %
1	2	3	4	5	6	7	8

1.1.	Операції на митній території України, що оподатковуються за основною ставкою	688 069	65,3	1 397 048	67,20	1 399 229	60,75
4.1.	Нараховано податкових зобов'язань відповідно до пункту 198.5 статті 198 та пункту 199.1 статті 199 Податкового кодексу України операціями, що оподатковуються за основною ставкою	365 786	34,7	681 395	32,78	909 593	39,49
4.2.	Нараховано податкових зобов'язань відповідно до пункту 198.5 статті 198 та пункту 199.1 статті 199 Податкового кодексу України операціями, що оподатковуються за ставкою 7%	0	0	186	0,01	362	0,02
5	Операції, що не є об'єктом оподаткування (стаття 196 розділу V Кодексу)	44 511 283	-	168 766 326	-	176 618 758	-
7	Коригування податкових зобов'язань	0	0	0	0	-5 550	-0,24
9	Всього податкових зобов'язань	1 054 041	100	2 078 805		2 303 272	100

Продовження таблиці:

№ рядка Декл	2020		2021		2022		I кв. 2023	
	Сума	Відс. у загальній сумі, %	Сума	Відс. у загальній сумі, %	Сума	Відс. у загальній сумі, %	Сума	Відс. у загальній сумі, %
	9	10	11	12	13	14	15	16
1.1.	1 731 655	77,71	988 691	56,11	244 343	61,00	381 942	87,35
4.1.	496 311	22,27	377 708	21,44	148 762	37,14	49 588	11,34
4.2.	458	0,02	0	-	1 089	0,27	5 746	1,31
5	232 822 595	-	102 401 741	-	83 143 224	-	22 088 952	-
7	0	0	406 230	23,05	0	0	0	0
9	2 228 424	100	1 762 028	100	400 569	100	437 262	100

1) «1.1 Операції на митній території України, що оподатковуються за основною ставкою» – 6 830 977 грн. (66,6%).

Перевіркою відображених у рядку 1/1.1 Декларацій з податку на додану вартість показників за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 в сумі 6 830 977 грн. встановлено, що на формування цих показників мало вплив відображення у складі податкових зобов'язань від продажу квартир, оформлення документації та реалізації нерухомого майна тощо.

Проведеною перевіркою відображеного показника за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 в сумі 6 830 977 грн. на підставі таких документів: оборотно-сальдових відомостей, карток по рахунках 10 «Основні засоби», 11 «Інші необоротні МА», 12 «НМА», 15 «Капітальні інвестиції», 20 «Виробничі запаси», 28 «Товари», 31 «Рахунки в банках», 33 «Інші кошти», 36 «Розрахунки з покупцями та замовниками», 37 «Розрахунки з різними дебіторами», 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками», 64 «Розрахунки за податками і платежами», тощо, договорів купівлі-продажу, виписок банку, видаткових накладних, актів виконаних робіт, реєстрів податкових накладних, податкових накладних, тощо встановлено заниження КП «ФК «Житло-Інвест» показників у рядку 1.1 Декларацій «Операції на митній території України, що оподатковуються за основною ставкою та ставкою 7 %, крім ввезення товарів на митну територію України» на загальну суму 125 263 грн., в тому числі за січень 2017 – 7 162 грн., за лютий 2017 - 3 708 грн., за березень 2017 – 565 грн., за квітень 2017 – 3 767 грн., за травень 2017 – 2 144 грн., за червень 2017 – 454 грн., за липень 2017 – 95 грн., за серпень 2017 – 362 грн., за вересень 2017 – 257 грн., за жовтень 2017 – 6 482 грн., за листопад 2017 – 697 грн., за грудень 2017 – 701 грн., за січень 2018 – 126 грн., за лютий 2018 - 126 грн., за березень 2018 – 126 грн., за квітень 2018 – 126 грн., за травень 2018 – 126 грн., за червень 2018 – 126 грн., за липень 2018 – 1 044 грн., за серпень 2018 –

126 грн., за вересень 2018 – 126 грн., за жовтень 2018 – 8 126 грн., за листопад 2018 – 540 грн., за грудень 2018 – 126 грн., за січень 2019 – 126 грн., за лютий 2019 – 234 грн., за березень 2019 – 11 092 грн., за травень 2019 – 276 грн., за червень 2018 – 3 664 грн., за грудень 2019 – 5 754 грн., за червень 2020 – 3 600 грн., за липень 2020 – 4 200 грн., за листопад 2020 – 5 375 грн., за грудень 2020 – 8 547 грн., за лютий 2021 – 3 452 грн., за червень 2021 – 6 665 грн., за липень 2021 – 11 596 грн., за листопад 2021 – 8 637 грн., за січень 2022 – 873 грн., за лютий 2022 – 8 949 грн., за лютий 2023 – 4 984 гривень.

Проведеною перевіркою встановлено діяльність з управління активами Фондів фінансування будівництва. Відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», Закону України «Про іпотеку», Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України та інших нормативно-правових актів розроблено правила Фондів фінансування будівництва, управителем яких є КП «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ». Такі правила визначають процедуру створення Фонду фінансування будівництва, порядок організації взаємовідносин Фінансової компанії, Забудовника, та Довірителів.

Відповідно до Правил Фонду фінансування будівництва встановлено, що Фінансова компанія (управитель) - КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ), яке внесено до реєстру фінансових установ (свідectvo про реєстрацію фінансової установи серії ФК №2 від 04.03.2004), надає фінансові послуги на підставі ліцензії Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг серії АВ № 614866 від 02.10.2012, що діє від свого імені в інтересах Довірителів та здійснює управління залученими грошовими коштами, отриманими від Довірителів за договорами про участь у ФФБ, згідно із законодавством та Правилами ФФБ;

Фонд фінансування будівництва - кошти, передані Довірителями Фінансовій компанії в управління за договорами про участь у ФФБ, які обліковуються, акумулюються та зберігаються Фінансовою компанією окремо від власних коштів та коштів інших ФФБ, та використовуються Фінансовою компанією на умовах цих Правил ФФБ та укладених договорів про участь у ФФБ.

Відповідно до п. 6.1 правил За перерахування коштів за фінансування будівництва Забудовник сплачує Фінансовій компанії винагороду у розмірі, строки та порядку, передбачених договором про організацію спорудження об'єкта будівництва. Відповідно до договорів із Забудовниками відсоток винагороди складає від 1 до 5% від суми фактично перерахованих за місяць грошових коштів із фонду фінансування будівництва на рахунок Забудовника.

КП «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» укладено типові договори про організацію спорудження об'єкта будівництва.

Відповідно до умов п. 4.3 договорів встановлено «За перерахування коштів на фінансування будівництва КП «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» щомісячно отримує винагороду від Забудовника в розмірі від 1 до 5 % (не є об'єктом оподаткування ПДВ) від фактично перерахованих за місяць грошових коштів із фонду фінансування будівництва на рахунок Забудовника.

Розмір винагороди від Забудовника

№	Об'єкт	Забудовник	Винагорода
1	пр.-т Правди 80-82	ТОВ «АЛЕКС БУД» (32383481)	3%
2	Красного Пахаря, 2В	ТОВ «ЕКОНБУД» (код 31482028)	3%
3	ж/б 47-59 (блок Б) по вул. Леніна	ТОВ «Інекон-Сервіс» (код 23737565)	5%
4	ж/б 47-59 (блок А, В) по вул. Леніна	ТОВ «Інекон-Сервіс» (код 23737565)	4%
5	ж/б 2 на вул. Маяковського (II черга)	ЗАТ «БК «Укренерго» (код 16291301)	5%
6	ж/б 4 у 12 мкрн. Бортничі	ТОВ «КЖБК» (код 32590052)	5%
8	ж/б по пров. Моторному, 3-а, 4, 6, 8	КП «Житлоінвестбуд-УКБ» (код 31958324)	1,5%

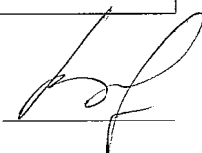
8	ж/б на розі вул. Урицького та Стадіонної	КП «Житлоінвестбуд-УКБ» (код 31958324)	4%
9	ж/б на діл. № 2 (с. III) на вул. Попудренка, Мініна, Червоноткацька	КП «Житлоінвестбуд-УКБ» (код 31958324)	2,5%
10	Милославська, 18	КП «Житлоінвестбуд-УКБ» (код 31958324)	1,5%
11	Краківська, 27	КП «Житлоінвестбуд-УКБ» (код 31958324)	1,5%
12	Відрадний, 42	КП «Житлоінвестбуд-УКБ» (код 31958324)	1%
13	Мілютенка та Шолом-Алейхема	КП «СПЕЦЖИТЛОФОНД» (код 31454734)	1%
14	Мілютенка та Шолом-Алейхема, 5 секц. 3	КП «СПЕЦЖИТЛОФОНД» (код 31454734)	1%

Відповідно до даних бухгалтерського обліку винагорода від забудовника КП «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» відображає на рахунку 70 «Доходи від реалізації» в повному обсязі, тобто дана винагорода є доходом саме фінансової компанії та не є винагородою ФФБ в розумінні пп. 196.1.9 п. 196.1 ст. 196 Податкового кодексу. Тобто така винагорода оподатковується за загальними правилами оподаткування ПДВ.

Загальна сума коштів, отримана від забудовників:

грн.

Звітний місяць	Сума без ПДВ	ПДВ	Сума з ПДВ
2017			
31.01.2017	35 808,42	7 161,68	42 970,10
28.02.2017	18 542,14	3 708,43	22 250,57
31.03.2017	2 823,75	564,75	3 388,50
30.04.2017	18 834,91	3 766,98	22 601,89
31.05.2017	10 718,82	2 143,76	12 862,58
30.06.2017	2 267,84	453,57	2 721,41
31.07.2017	477,00	95,40	572,40
31.08.2017	1 810,37	362,07	2 172,44
30.09.2017	1 287,32	257,46	1 544,78
31.10.2017	32 408,56	6 481,71	38 890,27
30.11.2017	3 485,13	697,03	4 182,16
31.12.2017	3 503,40	700,68	4 204,08
Разом за 2017	131 967,66	26 393,52	158 361,18
2018			
31.01.2018	630,00	126,00	756,00
28.02.2018	630,00	126,00	756,00
31.03.2018	630,00	126,00	756,00
30.04.2018	630,00	126,00	756,00
31.05.2018	630,00	126,00	756,00
30.06.2018	630,00	126,00	756,00
31.07.2018	5 219,67	1 043,93	6 263,60
31.08.2018	630,00	126,00	756,00
30.09.2018	630,00	126,00	756,00
31.10.2018	40 630,00	8 126,00	48 756,00
30.11.2018	2 701,48	540,30	3 241,78
31.12.2018	630,00	126,00	756,00
Разом за 2018	54 221,15	10 844,23	65 065,38
2019			
31.01.2019	630,00	126,00	756,00
28.02.2019	1 170,00	234,00	1 404,00
31.03.2019	55 460,44	11 092,09	66 552,53
31.05.2019	1 380,00	276,00	1 656,00
30.06.2019	18 320,40	3 664,08	21 984,48
31.12.2019	28 770,12	5 754,02	34 524,14
Разом за 2019	105 730,96	21 146,19	126 877,15
2020			
30.06.2020	18 000,00	3 600,00	21 600,00
31.07.2020	21 000,00	4 200,00	25 200,00
30.11.2020	26 873,53	5 374,71	32 248,24
31.12.2020	42 732,73	8 546,55	51 279,28
Разом за 2020	108 606,26	21 721,26	130 327,52
2021			



28.02.2021	17 262,42	3 452,48	20 714,90
30.06.2021	33 326,25	6 665,25	39 991,50
31.07.2021	57 982,12	11 596,42	69 578,54
30.11.2021	43 183,12	8 636,62	51 819,74
Разом за 2021	151 753,91	30 350,77	182 104,68
2022			
31.01.2022	4 367,15	873,43	5 240,58
28.02.2022	44 745,95	8 949,19	53 695,14
Разом за 2022	49 113,10	9 822,62 – 50%	58 935,72
1 квартал 2023			
28.02.2023	24 920,10	4 984,02	29 904,12
Разом за 1 квартал 2023	24 920,10	4 984,02	29 904,12
Разом	626 313,14	125 262,61	751 575,75

Відповідно до п.п. 14.1.191 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу постачання товарів - будь-яка передача права на розпоряджання товарами як власник, у тому числі продаж, обмін чи дарування такого товару, а також постачання товарів за рішенням суду. Постачанням товарів також вважаються:

е) передача товарів згідно з договором, за яким сплачується комісія (винагорода) за продаж чи купівлю.

В порушення п. 185.1 ст. 185, п. 188.1 ст. 188 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI, із змінами та доповненнями КП «ФК «ЖИТЛО-ІНВЕСТ» не визначено та не сплачено до бюджету податок на додану вартість у сумі 125 263 гривні.

Відповідно до п. 185.1 ст. 185 Об'єктом оподаткування податком на додану вартість є операції платників податку з постачання товарів, місце постачання яких розташоване на митній території України, відповідно до статті 186 Податкового кодексу, у тому числі операції з безоплатної передачі та 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.

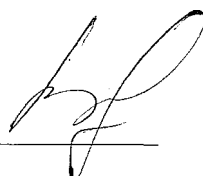
Відповідно до п. 187.1 ст. 187 Податкового кодексу датою виникнення податкових зобов'язань з постачання товарів/послуг вважається дата, яка припадає на податковий період, протягом якого відбувається будь-яка з подій, що сталася раніше:

а) дата зарахування коштів від покупця/замовника на банківський рахунок платника податку як оплата товарів/послуг, що підлягають постачанню, а в разі постачання товарів/послуг за готівку - дата оприбуткування коштів у касі платника податку, а в разі відсутності такої - дата інкасації готівки у банківській установі, що обслуговує платника податку;

б) дата відвантаження товарів, а в разі експорту товарів - дата оформлення митної декларації, що засвідчує факт перетинання митного кордону України, оформлена відповідно до вимог митного законодавства, а для послуг - дата оформлення документа, що засвідчує факт постачання послуг платником податку.

Відповідно до п. 188.1 ст. 188 Податкового кодексу, база оподаткування операцій з постачання товарів/послуг визначається виходячи з їх договірної вартості з урахуванням загальнодержавних податків та зборів (крім акцизного податку, який нараховується відповідно до підпунктів 213.1.9 і 213.1.14 пункту 213.1 статті 213 цього Кодексу, збору на обов'язкове державне пенсійне страхування, що справляється з вартості послуг стільникового рухомого зв'язку, податку на додану вартість та акцизного податку на спирт етиловий, що використовується виробниками - суб'єктами господарювання для виробництва лікарських засобів, у тому числі компонентів крові і вироблених з них препаратів (крім лікарських засобів у вигляді бальзамів та еліксирів).

Водночас відповідно до п. 189.4 ст. 189 Податкового кодексу визначено, що базою оподаткування для товарів/послуг, що передаються/отримуються у межах договорів довірчого управління, є вартість постачання цих товарів, визначена у порядку, встановленому статтею 188 Податкового кодексу.



Відповідно до пунктів 201.14 і 201.15 статті 201 розділу V Податкового кодексу платники податку зобов'язані вести окремий облік операцій з постачання та придбання товарів/послуг, які підлягають оподаткуванню, а також які не є об'єктами оподаткування та звільнені від оподаткування згідно з розділом V Кодексу.

Зведені результати такого обліку відображаються у податкових деклараціях, форма яких встановлюється у порядку, передбаченому ст. 46 розділу II Податкового кодексу.

Таким чином, враховуючи вищевикладене КП «ФК «Житло-Інвест» в порушення п. 185.1 ст. 185, п. 188.1 ст. 188 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI, із змінами та доповненнями не визначено та не сплачено до бюджету податок на додану вартість на загальну суму 125 263 грн., в тому числі за січень 2017 – 7 162 грн., за лютий 2017 – 3 708 грн., за березень 2017 – 565 грн., за квітень 2017 – 3 767 грн., за травень 2017 – 2 144 грн., за червень 2017 – 454 грн., за липень 2017 – 95 грн., за серпень 2017 – 362 грн., за вересень 2017 – 257 грн., за жовтень 2017 – 6 482 грн., за листопад 2017 – 697 грн., за грудень 2017 – 701 грн., за січень 2018 – 126 грн., за лютий 2018 – 126 грн., за березень 2018 – 126 грн., за квітень 2018 – 126 грн., за травень 2018 – 126 грн., за червень 2018 – 126 грн., за липень 2018 – 1 044 грн., за серпень 2018 – 126 грн., за вересень 2018 – 126 грн., за жовтень 2018 – 8 126 грн., за листопад 2018 – 540 грн., за грудень 2018 – 126 грн., за січень 2019 – 126 грн., за лютий 2019 – 234 грн., за березень 2019 – 11 092 грн., за травень 2019 – 276 грн., за червень 2019 – 3 664 грн., за грудень 2019 – 5 754 грн., за червень 2020 – 3 600 грн., за липень 2020 – 4 200 грн., за листопад 2020 – 5 375 грн., за грудень 2020 – 8 547 грн., за лютий 2021 – 3 452 грн., за червень 2021 – 6 665 грн., за липень 2021 – 11 596 грн., за листопад 2021 – 8 637 грн., за січень 2022 – 873 грн., за лютий 2022 – 8 949 грн., за лютий 2023 – 4 984 гривень.

У періоді вчинення зазначених порушень відповідальним за здійснення господарської діяльності КП «ФК «Житло-Інвест» були: керівник – Погребной В.П., головний бухгалтер – Чупрун М.М.

Посадовими особами КП «ФК «Житло-Інвест» в ході проведення перевірки пояснення щодо встановлених порушень не надавались.

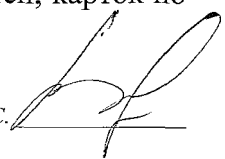
2) «4.1 Нараховано податкових зобов'язань відповідно до пункту 198.5 статті 198 та пункту 199.1 статті 199 Податкового кодексу України (далі – Кодекс) за операціями, що оподатковуються за основною ставкою» – 3 029 143 грн. (29,5%).

Перевіркою відображених у рядку 4/4.1 Декларацій з податку на додану вартість показників за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 в сумі 3 029 143 грн. встановлено, що на формування цих показників мало вплив відображення у складі податкових зобов'язань від нарахування умовних податкових зобов'язань.

Проведеною перевіркою відображеного показника за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 в сумі 3 029 143 грн. на підставі таких документів: оборотно-сальдових відомостей, карток по рахунках 10 «Основні засоби», 11 «Інші необоротні МА», 12 «НМА», 15 «Капітальні інвестиції», 20 «Виробничі запаси», 28 «Товари», 31 «Рахунки в банках», 33 «Інші кошти», 36 «Розрахунки з покупцями та замовниками», 37 «Розрахунки з різними дебіторами», 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками», 64 «Розрахунки за податками і платежами», тощо, договорів купівлі-продажу, виписок банку, видаткових накладних, актів виконаних робіт, реєстрів податкових накладних, податкових накладних, тощо не встановлено заниження або завищення задекларованих КП «ФК «Житло-Інвест» показників у рядку 4.1 Декларацій «Нараховано податкових зобов'язань відповідно до пункту 198.5 статті 198 та пункту 199.1 статті 199 Податкового кодексу України (далі – Кодекс) за операціями, що оподатковуються за основною ставкою».

3) «4.2 Нараховано податкових зобов'язань відповідно до пункту 198.5 статті 198 та пункту 199.1 статті 199 Податкового кодексу України (далі – Кодекс) за операціями, що оподатковуються за ставкою 7%» – 7 841 грн. (0,08%).

Проведеною перевіркою відображеного показника за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 в сумі 3 029 143 грн. на підставі таких документів: оборотно-сальдових відомостей, карток по



рахункам 10 «Основні засоби», 11 «Інші необоротні МА», 12 «НМА», 15 «Капітальні інвестиції», 20 «Виробничі запаси», 28 «Товари», 31 «Рахунки в банках», 33 «Інші кошти», 36 «Розрахунки з покупцями та замовниками», 37 «Розрахунки з різними дебіторами», 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками», 64 «Розрахунки за податками і платежами», тощо, договорів купівлі-продажу, виписок банку, видаткових накладних, актів виконаних робіт, реєстрів податкових накладних, податкових накладних, тощо не встановлено заниження або завищення задекларованих КП «ФК «Житло-Інвест» показників у рядку 4.1 Декларацій «Нараховано податкових зобов'язань відповідно до пункту 198.5 статті 198 та пункту 199.1 статті 199 Податкового кодексу України (далі – Кодекс) за операціями, що оподатковуються за ставкою 7%».

4) «5 Операції, що не є об'єктом оподаткування (стаття 196 розділу V Кодексу), операції з постачання послуг за межами митної території України та послуг, місце постачання яких визначено відповідно до пунктів 186.2, 186.3 статті 186 розділу V Кодексу за межами митної території України, операції, які звільнені від оподаткування» – 830 352 879 гривень.

Перевіркою відображених у рядку 5 Декларацій з податку на додану вартість показників за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 в сумі 830 352 879 грн. встановлено, що на формування цих показників мало вплив здійснення КП «ФК «Житло-Інвест» операцій із продажу об'єктів житлової нерухомості.

Проведеною перевіркою відображеного показника за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 в сумі 830 352 879 грн. на підставі таких документів: оборотно-сальдових відомостей, карток по рахунках 10 «Основні засоби», 11 «Інші необоротні МА», 12 «НМА», 15 «Капітальні інвестиції», 20 «Виробничі запаси», 28 «Товари», 31 «Рахунки в банках», 33 «Інші кошти», 36 «Розрахунки з покупцями та замовниками», 37 «Розрахунки з різними дебіторами», 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками», 64 «Розрахунки за податками і платежами», тощо, договорів купівлі-продажу, виписок банку, видаткових накладних, актів виконаних робіт, реєстрів податкових накладних, податкових накладних, тощо не встановлено заниження або завищення задекларованих КП «ФК «Житло-Інвест» показників у рядку 5 Декларацій «Операції, що не є об'єктом оподаткування (стаття 196 розділу V Кодексу), операції з постачання послуг за межами митної території України та послуг, місце постачання яких визначено відповідно до пунктів 186.2, 186.3 статті 186 розділу V Кодексу за межами митної території України, операції, які звільнені від оподаткування (стаття 197 розділу V Кодексу, підрозділ 2 розділу XX Кодексу, міжнародні договори (угоди))»

Зведені дані щодо задекларованих платником податків та встановлених у ході проведення перевірки сум податкових зобов'язань, податкового кредиту, податку на додану вартість за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 наведено в додатку 3 до акта перевірки.

Зведені дані щодо задекларованих платником податків сум податкових зобов'язань згідно з даними Єдиного реєстру податкових накладних за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 наведено в додатку 4 до акта перевірки.

3.1.2.2. Податковий кредит

За період з 01.01.2017 по 31.03.2023 КП «ФК «Житло-Інвест» задекларовано податкового кредиту по податку на додану вартість у сумі 3 163 260 грн.

Перевіркою правомірності визначення податкового кредиту за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 не встановлено його заниження або завищення.

Зведені дані щодо задекларованих платником податків та встановлених у ході проведення перевірки сум податкових зобов'язань, податкового кредиту, податку на додану вартість за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 наведено в додатку 3 до акта перевірки.

В структурі податкового кредиту задекларованого КП «ФК «Житло-Інвест» згідно з поданими податковими деклараціями найбільший вплив мали такі показники:



№ р-ка Декл.	Показник декларації	2017		2018		2019	
		Сума ПДВ	Відс. у загальній сумі	Сума ПДВ	Відс. у загальній сумі	Сума ПДВ	Відс. у загальній сумі
1	2	3	4				
10.1	Придбання (виготовлення, будівництво, спорудження, створення) товарів/послуг та необоротних активів на митній території України з основною ставкою	393 344	99,90	710 942	100,20	955 032	101,74
10.2	Придбання (виготовлення, будівництво, спорудження, створення) товарів/послуг та необоротних активів на митній території України зі ставкою 7%	186	0,05	362	0,05	0	0,00
10.4	з нульовою ставкою та/або без податку на додану вартість	272 211	-	236 505 723	-	227 331 262	-
14	Коригування податкового кредиту	49	0,01	-1 753	-0,25	-16 340	-1,74
16.1	Від'ємне значення, що включається до складу податкового кредиту поточного звітнього (податкового) періоду	247	0,06	0	0	0	0,00
17	Усього податковий кредит	393 751	100	709 551	100	938 692	100

Продовження таблиці:

№ рядка Декл	2020		2021		2022		I кв. 2023	
	Сума	Відс. у загальній сумі	Сума	Відс. у загальній сумі	Сума	Відс. у загальній сумі	Сума	Відс. у загальній сумі
	9	10	11	12	13	14	15	16
10.1	514 359	99,91	391 349	100,00	158 596	99,75	50 287	89,63
10.2	505	0,10	0	0,00	10 525	6,62	5 831	10,39
10.4	109 320 421	-	185 013 849	-	95 313 671	-	737 788 253	-
14	-47	-0,01	0	0	-11 221	-7,06	-14	-0,02
16.1	0	0,00	0	0,00	1 096	0,69	0	0
17	514 817	100	391 349	100	158 996		56 104	100

Перевіркою достовірності відображених показників у поданих Деклараціях з податку на додану вартість (рядки 10.1 – 17) за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 встановлено:

1) у рядку 10.1 Декларацій «Придбання (виготовлення, будівництво, спорудження, створення) товарів/послуг та необоротних активів на митній території України з основною ставкою» показників за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 у загальній сумі 3 173 909 гривень.

Проведеною перевіркою відображеного показника за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 в сумі 3 173 909 грн. на підставі документів: реєстри синтетичного обліку – оборотно-сальдові відомості по рахункам 31 «Рахунки у банках», 37 «Розрахунки з різними дебіторами», 631 «Розрахунки з вітчизняними постачальниками та підрядниками», 64 «Розрахунки за податками й платежами», 641 «Розрахунки по податках», 644 «Податковий кредит» тощо; реєстри аналітичного обліку - договори, банківські виписки, видаткові накладні, податкові накладні, реєстри отриманих податкових накладних та інші, не встановлено завищення задекларованих КП «ФК «Житло-Інвест» показників у рядку 10.1 Декларацій.

2) у рядку 10.4 Декларацій «Придбання (виготовлення, будівництво, спорудження, створення) товарів/послуг та необоротних активів на митній території України з нульовою ставкою» показників за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 у загальній сумі 1 591 545 390 грн. встановлено, що в основному на формування цих показників мали вплив від операцій із продажу об'єктів житлової нерухомості.

Проведеною перевіркою відображеного показника за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 в сумі (-) 2 039 645 грн. на підставі документів: реєстри синтетичного обліку – оборотно-сальдові відомості по рахунках 10 «Основні засоби», 11 «Інші необоротні МА», 12 «НМА», 15

«Капітальні інвестиції», 20 «Виробничі запаси», 28 «Товари», 31 «Рахунки в банках», 33 «Інші кошти», 36 «Розрахунки з покупцями та замовниками», 37 «Розрахунки з різними дебіторами», 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками», 64 «Розрахунки за податками і платежами» тощо; реєстри аналітичного обліку - договори про фінансово-господарську діяльність, банківські виписки, податкові накладні, реєстри податкових накладних та інші, не встановлено завищення або заниження задекларованих КП «ФК «Житло-Інвест» показників у рядку 10.4 Декларацій «Придбання (виготовлення, будівництво, спорудження, створення) товарів/послуг та необоротних активів на митній території України за нульовою ставкою».

Системою автоматизованого співставлення податкових зобов'язань і податкового кредиту в розрізі контрагентів на рівні ДПС, між сумами податкових зобов'язань та/або податкового кредиту з податку на додану вартість КП «ФК «Житло-Інвест» та його контрагентів за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 відхилення не встановлені.

3.1.2.3. Висновок щодо повноти декларування податку на додану вартість, правомірності декларування сум податку, що підлягають бюджетному відшкодуванню

За період з 01.01.2017 по 31.03.2023 КП «ФК «Житло-Інвест» задекларовано податку на додану вартість, що підлягає сплаті до бюджету у сумі 7 101 141 грн.

Перевіркою повноти нарахування податку на додану вартість за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 встановлено його заниження у сумі 125 263 грн., в тому числі за січень 2017 – 7 162 грн., за лютий 2017 – 3 708 грн., за березень 2017 – 565 грн., за квітень 2017 – 3 767 грн., за травень 2017 – 2 144 грн., за червень 2017 – 454 грн., за липень 2017 – 95 грн., за серпень 2017 – 362 грн., за вересень 2017 – 257 грн., за жовтень 2017 – 6 482 грн., за листопад 2017 – 697 грн., за грудень 2017 – 701 грн., за січень 2018 – 126 грн., за лютий 2018 – 126 грн., за березень 2018 – 126 грн., за квітень 2018 – 126 грн., за травень 2018 – 126 грн., за червень 2018 – 126 грн., за липень 2018 – 1 044 грн., за серпень 2018 – 126 грн., за вересень 2018 – 126 грн., за жовтень 2018 – 8 126 грн., за листопад 2018 – 540 грн., за грудень 2018 – 126 грн., за січень 2019 – 126 грн., за лютий 2019 – 234 грн., за березень 2019 – 11 092 грн., за травень 2019 – 276 грн., за червень 2019 – 3 664 грн., за грудень 2019 – 5 754 грн., за червень 2020 – 3 600 грн., за липень 2020 – 4 200 грн., за листопад 2020 – 5 375 грн., за грудень 2020 – 8 547 грн., за лютий 2021 – 3 452 грн., за червень 2021 – 6 665 грн., за липень 2021 – 11 596 грн., за листопад 2021 – 8 637 грн., за січень 2022 – 873 грн., за лютий 2022 – 8 949 грн., за лютий 2023 – 4 984 гривень.

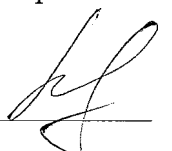
Зведені дані щодо задекларованих платником податків та встановлених у ході проведення перевірки сум податкових зобов'язань, податкового кредиту, податку на додану вартість за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 наведено в додатку 3 до акта перевірки.

У періоді, що перевірявся, КП «ФК «Житло-Інвест» задекларував від'ємне значення податку на додану вартість у сумі 1 343 грн. Зведені дані щодо задекларованих платником податків сум від'ємного значення за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 наведено в додатку 5 до акта перевірки.

3.1.2.4. Інформація щодо встановлених порушень реєстрації (відсутності реєстрації) податкових накладних/розрахунків коригування до податкових накладних в Єдиному реєстрі податкових накладних та/або щодо виявлення помилок при зазначенні обов'язкових реквізитів податкових накладних.

Згідно з пунктами 201.1 і 201.10 статті 201 розділу V ПКУ при здійсненні операцій з постачання товарів/послуг на дату виникнення податкових зобов'язань платник податку зобов'язаний скласти податкову накладну в електронній формі з дотриманням умови щодо реєстрації у порядку, визначеному законодавством, електронного підпису уповноваженої платником особи та зареєструвати її в Єдиному реєстрі податкових накладних (далі - ЄРПН) у встановлений ПКУ термін.

Перевіркою встановлено, що враховуючи порушення, викладені в п. 3.1.2.1 акта перевірки та в порушення п. 201.1 ст. 201, п. 201.10 ст. 201 Податкового кодексу України не



здійснено реєстрацію податкових накладних (відсутня реєстрація) в Єдиному реєстрі податкових накладних по операціях з отримання винагороди від забудовника на загальну суму ПДВ 125 263 гривень.

IV. Висновок

Перевіркою встановлено порушення КП «ФК «Житло-Інвест»:

- п. 185.1 ст. 185, п. 188.1 ст. 188 Податкового кодексу від 02.12.2010 №2755-VI (зі змінами та доповненнями), що призвело до заниження податку на додану вартість всього у сумі 125 263 грн., в тому числі за січень 2017 – 7 162 грн., за лютий 2017- 3 708 грн., за березень 2017 – 565 грн., за квітень 2017 – 3 767 грн., за травень 2017 – 2 144 грн., за червень 2017 – 454 грн., за липень 2017 – 95 грн., за серпень 2017 – 362 грн., за вересень 2017 – 257 грн., за жовтень 2017 – 6 482 грн., за листопад 2017 – 697 грн., за грудень 2017 – 701 грн., за січень 2018 – 126 грн., за лютий 2018 - 126 грн., за березень 2018 – 126 грн., за квітень 2018 – 126 грн., за травень 2018 – 126 грн., за червень 2018 – 126 грн., за липень 2018 – 1 044 грн., за серпень 2018 – 126 грн., за вересень 2018 – 126 грн., за жовтень 2018 – 8 126 грн., за листопад 2018 – 540 грн., за грудень 2018 – 126 грн., за січень 2019 – 126 грн., за лютий 2019 – 234 грн., за березень 2019 – 11 092 грн., за травень 2019 – 276 грн., за червень 2018 – 3 664 грн., за грудень 2019 – 5 754 грн., за червень 2020 – 3 600 грн., за липень 2020 – 4 200 грн., за листопад 2020 – 5 375 грн., за грудень 2020 – 8 547 грн., за лютий 2021 – 3 452 грн., за червень 2021 – 6 665 грн., за липень 2021 – 11 596 грн., за листопад 2021 – 8 637 грн., за січень 2022 – 873 грн., за лютий 2022 – 8 949 грн., за лютий 2023 – 4 984 гривень;

- п. 120¹² ст. 120¹, п. 201.10 ст. 201 Податкового кодексу України не здійснено реєстрацію податкових накладних (відсутня реєстрація) в Єдиному реєстрі податкових накладних.

Головний державний інспектор

Олександр Верещака

Головний державний інспектор

Анастасія Вільчинська

Підтверджуємо, що первинні, бухгалтерські та інші документи, використані при проведенні перевірки, достовірні, надані в повному обсязі, а додаткові (інші) документи, що свідчать про діяльність платника податків (спростовують викладені в акті перевірки факти) за період, що перевіряється, відсутні.

Генеральний директор
КП «ФК «Житло-Інвест»

Віктор Погребний

Головний бухгалтер
КП «ФК «Житло-Інвест»

Маргарита Чупрун

Акт складено у двох примірниках.

З обов'язками, правами, відповідальністю платника податків, порядком надання заперечень (зауважень) та оскарження рішень і дій посадових осіб контролюючих органів ознайомлений, один примірник акта з додатками на __ аркушах отримав 11.08.2023 року.

Генеральний директор
КП «ФК «Житло-Інвест»

Віктор Погребний

Головний бухгалтер
КП «ФК «Житло-Інвест»

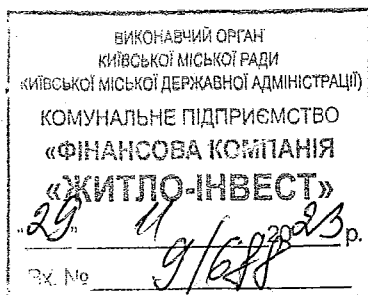
Маргарита Чупрун



**ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ
(ДПС)**

Львівська пл., 8, м. Київ, 04053, тел.: (044) 272-62-55
E-mail: post@tax.gov.ua, сайт: www.tax.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 43005393

від 27.11 2023 р. № 35220/6/99-00-06-01-01-06 На № _____ від _____ 20__ р.



Комунальне підприємство «Фінансова компанія «Житло – Інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
код ЄДРПОУ 32855406,
вул. Володимирська, буд. 42,
м. Київ, 01601
(надсилається поштою з повідомленням про вручення)

ГУ ДПС у м. Києві

**Рішення
про результати розгляду скарги**

Державною податковою службою України (далі – ДПС) розглянуто скаргу Комунального підприємства «Фінансова компанія «Житло – Інвест» (далі – КП «ФК «Житло – Інвест» від 29.09.2023 № 112/015-301 (вх. ДПС № 32385/6 від 29.09.2023) на податкові повідомлення-рішення ГУ ДПС у м. Києві від 18.09.2023 №№ 58450070802, 58452070802.

Рішенням ДПС від 12.10.2023 № 30471/6/99-00-06-01-01-06 строк розгляду скарги КП «ФК «Житло – Інвест» продовжено до 27.11.2023 (включно).

У скарзі КП «ФК «Житло – Інвест» (далі – скаржник, платник податку) просить скасувати ППР, стверджуючи, що висновки акта перевірки є необґрунтованими та такими, що суперечать нормам чинного законодавства України, а оскаржувані ППР є протиправними.

Для розгляду скарги використано копії: акта перевірки, ППР та інші документи, що засвідчують обставини справи.

З матеріалів справи встановлено, що контролюючим органом відповідно до п. 78.1.5 п. 78.1 ст. 78 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI, зі змінами та доповненнями, на підставі наказу ГУ ДПС у м. Києві від 31.07.2023 № 3715-п, проведена документальна позапланова виїзна перевірка КП «ФК «Житло-Інвест», з питань дотримання вимог податкового законодавства за період з 01.01.2017 по 31.03.2023, валютного законодавства за період з 01.01.2017 по 31.03.2023, єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування за період з 01.01.2011 по 31.03.2023 та іншого законодавства за відповідний період та поданням заперечення від 29.06.2023 № 112/015-198 разом з додатковими документами (вх. ГУ ДПС у м. Києві від 03.07.2023 № 67984/6), за результатами якої складено акт від 11.08.2023 № 53432/Ж5/26-15-07-08-02/32855406 (далі – акт перевірки).

К
Державна податкова служба України
35220/6/99-00-06-01-01-06 від 27.11.2023
IV

За результатами проведеної перевірки встановлено порушення КП «ФК «Житло – Інвест» вимог:

п. 185.1 ст. 185, п. 188.1 ст. 188 ПК України, що призвело до заниження податку на додану вартість (далі – ПДВ) всього у сумі 125 263 грн, у тому числі за січень 2017 року – 7 162 грн, за лютий 2017 року – 3 708 грн, за березень 2017 року – 565 грн, за квітень 2017 року – 3 767 грн, за травень 2017 року – 2 144 грн, за червень 2017 року – 454 грн, за липень 2017 року – 95 грн, за серпень 2017 року – 362 грн, за вересень 2017 року – 257 грн, за жовтень 2017 року – 6 482 грн, за листопад 2017 року – 697 грн, за грудень 2017 року – 701 грн, за січень 2018 року – 126 грн, за лютий 2018 року – 126 грн, за березень 2018 року – 126 грн, за квітень 2018 року – 126 грн, за травень 2018 року – 126 грн, за червень 2018 року – 126 грн, за липень 2018 року – 1 044 грн, за серпень 2018 року – 126 грн, за вересень 2018 року – 126 грн, за жовтень 2018 року – 8 126 грн, за листопад 2018 року – 540 грн, за грудень 2018 року – 126 грн, за січень 2019 року – 126 грн, за лютий 2019 року – 234 грн, за березень 2019 року – 11 092 грн, за травень 2019 року – 276 грн, за червень 2018 року – 3 664 грн, за грудень 2019 року – 5 754 грн, за червень 2020 року – 3 600 грн, за липень 2020 року – 4 200 грн, за листопад 2020 року – 5 375 грн, за грудень 2020 року – 8 547 грн, за лютий 2021 року – 3 452 грн, за червень 2021 року – 6 665 грн, за липень 2021 року – 11 596 грн, за листопад 2021 року – 8 637 грн, за січень 2022 року – 873 грн, за лютий 2022 року – 8 949 грн, за лютий 2023 року – 4 984 гривень;

п. 120¹2 ст. 120¹, п. 201.10 ст. 201 ПК України не здійснено реєстрацію податкових накладних (відсутня реєстрація) в Єдиному реєстрі податкових накладних (далі – ЄРПН).

На підставі висновків акта перевірки ГУ ДПС у м. Києві прийнято ППР:

від 18.09.2023 № 58450070802, яким збільшено суму грошового зобов'язання з ПДВ на загальну суму 147 625 грн, у тому числі за основним платежем на суму 118 100 грн та застосовано штрафні санкції у сумі 29 525 гривень;

від 18.09.2023 № 58452070802, яким нараховано штрафні санкції в сумі 26 248,96 гривень.

В акті перевірки зазначено, що проведеною перевіркою відображеного показника за період з 01.01.2017 по 31.03.2023 в сумі 6 830 977 грн на підставі документів: оборотно-сальдових відомостей, карток по рахунках 10 «Основні засоби», 11 «Інші необоротні МА», 12 «НМА», 15 «Капітальні інвестиції», 20 «Виробничі запаси», 28 «Товари», 31 «Рахунки в банках», 33 «Інші кошти», 36 «Розрахунки з покупцями та замовниками», 37 «Розрахунки з різними дебіторами», 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками», 64 «Розрахунки за податками і платежами», тощо, договорів купівлі-продажу, виписок банку, видаткових накладних, актів виконаних робіт, реєстрів податкових накладних, податкових накладних, тощо встановлено заниження КП «ФК «Житло-Інвест» показників у рядку 1.1 Декларацій «Операції на митній території України, що оподатковуються за основною ставкою та ставкою 7 %, крім ввезення товарів на митну територію України» на загальну суму 125 263 гривень.

Перевіркою встановлено діяльність з управління активами Фондів фінансування будівництва (далі – ФФБ). Відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закону України «Про фінансової послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», Закону України «Про іпотеку», Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України та інших нормативно-правових актів розроблено правила ФФБ, управителем яких є КП «ФК «Житло-Інвест». Такі правила визначають процедуру створення ФФБ, порядок організації взаємовідносин Фінансової компанії, Забудовника та Довірителів.

Відповідно до Правил ФФБ перевіркою встановлено, що Фінансова компанія (управитель) - КП «ФК «Житло-Інвест», яка внесена до реєстру фінансових установ (свідоцтво про реєстрацію фінансової установи серії ФК №2 від 04.03.2004), надає фінансові послуги на підставі ліцензії Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг серії АВ № 614866 від 02.10.2012, що діє від свого імені в інтересах Довірителів та здійснює управління залученими грошовими коштами, отриманими від Довірителів за договорами про участь у ФФБ, згідно із законодавством та Правилами ФФБ;

Фонд фінансування будівництва - кошти, передані Довірителями Фінансовій компанії в управління за договорами про участь у ФФБ, які обліковуються, акумулюються та зберігаються Фінансовою компанією окремо від власних коштів та коштів інших ФФБ, та використовуються Фінансовою компанією на умовах цих Правил ФФБ та укладених договорів про участь у ФФБ.

Відповідно до п. 6.1 Правил, за перерахування коштів за фінансування будівництва Забудовник сплачує Фінансовій компанії винагороду у розмірі, строки та порядку, передбачених договором про організацію спорудження об'єкта будівництва. Відповідно до договорів із Забудовниками відсоток винагороди складає від 1 до 5% від суми фактично перерахованих за місяць грошових коштів із фонду фінансування будівництва на рахунок Забудовника.

В акті перевірки зазначено, що КП «ФК «Житло-Інвест» укладено типові договори про організацію спорудження об'єкта будівництва.

Відповідно до умов п. 4.3 договорів, за перерахування коштів на фінансування будівництва КП «ФК «Житло-Інвест» щомісячно отримує винагороду від Забудовника в розмірі від 1 до 5 % (не є об'єктом оподаткування ПДВ) від фактично перерахованих за місяць грошових коштів із фонду фінансування будівництва на рахунок Забудовника.

Відповідно до даних бухгалтерського обліку винагороду від забудовника КП «ФК «Житло-Інвест» відображає на рахунку 70 «Доходи від реалізації» в повному обсязі, тобто дана винагорода є доходом саме фінансової компанії та не є винагородою ФФБ в розумінні пп. 196.1.9 п. 196.1 ст. 196 ПК України.

Тобто, перевіркою зроблено висновок, що така винагорода оподатковується за загальними правилами оподаткування податку на додану вартість (далі – ПДВ).

Отже, перевіркою встановлено, що КП «ФК «Житло-Інвест» в порушення п. 185.1 ст. 185, п. 188.1 ст. 188 ПК України, не визначено та не сплачено до бюджету ПДВ на загальну суму 125 263 грн та в порушення п. 201.1 ст. 201, п. 201.10 ст. 201 ПК України, не здійснено реєстрацію податкових накладних (відсутня реєстрація) в ЄРПН по операціях з отримання винагороди від забудовника.

Перевіряючи законність та обґрунтованість вищезазначених ППР, ДПС виходить з наступного.

Відповідно до п. 185.1 ст. 185 ПК України, об'єктом оподаткування податком на додану вартість є операції платників податку з постачання товарів, місце постачання яких розташоване на митній території України, відповідно до статті 186 цього Кодексу, у тому числі операції з безоплатної передачі та 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.

Відповідно до п. 188.1 ст. 188 ПК України, база оподаткування операцій з постачання товарів/послуг визначається виходячи з їх договірної вартості з урахуванням загальнодержавних податків та зборів (крім акцизного податку, який нараховується відповідно до підпунктів 213.1.9 і 213.1.14 пункту 213.1 статті 213 цього Кодексу, збору на обов'язкове державне пенсійне страхування, що справляється з вартості послуг стільникового рухомого зв'язку, податку на додану вартість та акцизного податку на спирт етиловий, що використовується виробниками - суб'єктами господарювання для виробництва лікарських засобів, у тому числі компонентів крові і вироблених з них препаратів.

Разом з тим, статтею 6 Конституції України встановлено, що органи законодавчої, виконавчої та судової влади здійснюють свої повноваження у встановлених цією Конституцією межах і відповідно до законів України.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України (стаття 19 Конституції України).

Відповідно до п. 78.8 ст. 78 ПК України, порядок оформлення результатів документальної позапланової перевірки встановлено статтею 86 ПК України.

Одночасно, наказом Міністерства фінансів України від 20.08.2015 №727 затверджено

Порядок оформлення результатів документальних перевірок дотримання законодавства України з питань податкового, валютного та іншого законодавства платниками податків (далі – Порядок № 727), який зареєстровано в Міністерстві юстиції України від 26.10.2015 №1300/27745) згідно з абз. 4, 5 розділу II якого, в акті документальної перевірки викладаються всі суттєві обставини фінансово-господарської діяльності платника податків, які стосуються фактів виявлених порушень податкового, валютного та іншого законодавства, контроль за дотриманням якого покладено на контролюючі органи.

Факти виявлених порушень податкового, валютного та іншого законодавства, контроль за дотриманням якого покладено на контролюючі органи, викладаються в акті документальної перевірки чітко, об'єктивно та повною мірою з посиланням на первинні документи, реєстри податкового та бухгалтерського обліку, фінансової та іншої звітності, інші документи, пов'язані з обчисленням і сплатою податків, зборів, платежів, ведення/складання яких передбачено законодавством, або отримані від інших суб'єктів господарювання, органів державної влади, у тому числі іноземних держав, правоохоронних органів, а також податкову інформацію, що підтверджують наявність зазначених фактів.

Слід зазначити, що види винагород управителя ФФБ та порядок їх сплати визначені ст. 21 Закону України від 19.06.2003 № 978-IV «Про фінансово – кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» із змінами та доповненнями (далі – Закон № 978), за перерахування коштів на фінансування будівництва управитель отримує винагороду:

для ФФБ виду А управителю таку винагороду сплачує забудовник у розмірі, строки та в порядку, погоджені із забудовником при укладанні договору. За погодженням управителя та забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва, управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ;

для ФФБ виду Б управитель при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва утримує належну йому винагороду самостійно за рахунок ФФБ у розмірі, визначеному Правилами ФФБ.

За здійснення управління коштами, переданими управителю в управління, довіритель сплачує управителю винагороду у розмірі, строки та в порядку, визначені у договорі про участь у ФФБ, але не більше п'яти відсотків від суми коштів, переданих в управління.

Слід зазначити, що КП «ФК «Житло-Інвест» є управителем ФФБ та створює ФФБ типу А відповідно до ст. 4 та ст. 11 Закону № 978.

Відповідно до ст. 2 Закону № 978, винагорода управителя ФФБ - грошові кошти, які відповідно до цього Закону установники управління (довірителі ФФБ) сплачують управителю для відшкодування необхідних витрат, зроблених управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), переданим йому в управління за договорами про управління майном (договорами про участь у ФФБ), а також для забезпечення його діяльності з управління майном. Довірителі ФФБ сплачують управителю таку винагороду у строки, розмірі та в порядку, визначені договором про участь у ФФБ. Управитель може отримувати винагороду або утримувати її самостійно в інших випадках, передбачених цим Законом

Згідно зі ст. 4 Закону № 978, управителем може бути фінансова установа, що отримала в установленому законодавством порядку ліцензію на здійснення визначеної цим Законом діяльності.

Відповідно до ст. 11 Закону № 978, фінансова установа, яка відповідає вимогам цього Закону, може за власною ініціативою створити ФФБ. ФФБ не є юридичною особою.

ФФБ може бути двох видів - ФФБ виду А та ФФБ виду Б.

Для ФФБ виду А поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію відповідно до проектної документації і виконати усі необхідні роботи для

дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва незалежно від обсягу фінансування.

Згідно з ст. 12 Закону № 978, управитель для кожного ФФБ розробляє й затверджує Правила ФФБ та інші необхідні внутрішні документи, що регламентують функціонування цього ФФБ. Правила ФФБ є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами цієї системи фінансування будівництва житла.

Правила ФФБ визначають вид ФФБ, процедуру створення ФФБ, порядок організації взаємовідносин забудовника, управителя та довіритель, порядок встановлення управління майном, умови, особливості та обмеження здійснення управління майном, напрями та порядок використання залучених коштів, порядок участі у фонді та відмови від участі в ньому, типи вимірних одиниць об'єктів інвестування, порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за довіритель, розмір винагороду управителя, відповідальність управителя і забудовника за невиконання прийнятих на себе зобов'язань, порядок отримання довіритель страхового відшкодування у разі несвоєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, невиконання робіт, передбачених договором між управителем і забудовником та договором між управителем і установником фонду, або неналежного виконання таких робіт та інші умови функціонування ФФБ.

Відповідно до п. 6.1 Правил ФФБ, затверджених КП «ФК «Житло-Інвест» та умов типових договорів з забудовниками, за перерахування коштів на фінансування будівництва Забудовник сплачує Фінансовій компанії винагороду у розмірі, строки та в порядку, передбачених договором про організацію спорудження об'єкта будівництва.

Крім того, пунктом 1 частини VII Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13.05.2021 № 274, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 04.06.2021 за № 751/36373 «Про затвердження Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю», управитель ФФБ отримує винагороду за перерахування коштів на фінансування будівництва.

Згідно з пп. 196.1.9 п. 196.1 ст. 196 ПК України, не є об'єктом оподаткування ПДВ надання банками (фінансовими установами) послуг у межах управління фондами банківського управління, фондами операцій з нерухомістю, фондами фінансування будівництва (в тому числі за перерахування коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва), за здійснення платежів за іпотечними сертифікатами відповідно до законодавства.

Отже, враховуючи вищезазначене, КП «ФК «Житло-Інвест» отримує винагороду за перерахування коштів на фінансування будівництва від забудовників, така операція не є об'єктом оподаткування ПДВ, в розумінні пп. 196.1.9 п. 196.1 ст. 196 ПК України, тому висновки перевірки щодо порушення скаржником п. 185.1 ст. 185, п. 188.1 ст. 188, п. 201.1 ст. 201, п. 201.10 ст. 201 ПК України є передчасними та підлягають скасуванню.

Під час процедури адміністративного оскарження, відповідно до пункту 56.4 статті 56 ПК України, обов'язок доведення того, що будь-яке нарахування, здійснене контролюючим органом у випадках, визначених ПК України, або будь-яке інше рішення контролюючого органу є правомірним, покладається на контролюючий орган.

Відповідно до пункту 55.1 статті 55 ПК України, податкове повідомлення-рішення про визначення суми грошового зобов'язання платника податків або будь-яке інше рішення контролюючого органу може бути скасоване контролюючим органом вищого рівня під час проведення процедури його адміністративного оскарження та в інших випадках у разі встановлення невідповідності таких рішень актам законодавства.

Враховуючи вищевикладене, керуючись главою 4 розділу II ПК України, ДПС скасовує ІПР ГУ ДПС у м. Києві від 18.09.2023 № 58450070802, а скаргу – задовольняє.

В.о. заступника Голови

Євгеній СОКУР

