

*Якуша Н. В.,  
здобувач кафедри фінансового права,  
Національна юридична академія  
імені Ярослава Мудрого*

## **УДОСКОНАЛЕННЯ СПРАВЛЯННЯ ЗБОРУ ДО ПЕНСІЙНОГО ФОНДУ ВІД ОПЕРАЦІЙ З КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЯК ПІДСТАВА АКТИВІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ**

**З**бір на обов'язкове державне пенсійне страхування, згідно з п. 16 ст. 14 Закону України «Про систему оподаткування» [1], належить до загальнодержавних зборів. Правове регулювання механізму обчислення, сплати цього платежу більш детально викладено в Законі України від 26 червня 1997 року «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» [2], у ряді підзаконних актів, які були ухвалені на підставі цього Закону та уточнюють його окремі положення, а також у Законі України від 9 липня 2003 року «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування» [3].

Призначенням цього різновиду соціальних зборів є формування фінансово обґрунтованих підстав для реалізації певних видів соціальних функцій держави. Особливістю застосування збору на обов'язкове державне пенсійне страхування є його накопичувальний характер, тобто він поєднує в собі як використання коштів пенсійного фонду для утримання осіб, які вже перебувають на пенсії, так і формування фондів для майбутніх пенсіонерів.

Кошти, отримані від сплати цього збору, зараховуються до спеціального фонду державного бюджету і використовуються згідно із законом про Державний бюджет України.

Сплата збору на обов'язкове державне пенсійне страхування деталізується з окремих видів господарських операцій. Відносно цього треба керуватися розділом 7 Інструкції про порядок обчислення і сплати страхувальникам і застрахованими особами внесків

на загальнообов'язкове державне пенсійне страхування до Пенсійного фонду України, затвердженої постановою Правління Пенсійного фонду від 19.12.2003 р. № 21-1 [4] та Порядком сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.1998 р. № 1740 [5].

Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» від 26 червня 1997 року № 400/97-ВР [2] передбачені такі види збору до Пенсійного фонду України:

- збір на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу безготівкової іноземної валюти за гривню;
- збір на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій з продажу ювелірних виробів;
- збір на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій з відчуження легкових автомобілів;
- збір на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна;
- збір на обов'язкове державне пенсійне страхування з вартості послуг стільникового рухомого зв'язку.

Розглянемо більш детально збір на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна.

Відповідно до п. 9 статті 1 Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», п. 7 Інструкції про порядок обчислення і сплати страхувальниками та застрахованими особами внесків на загальнообов'язкове державне пенсійне страхування до Пенсійного фонду України, затвердженої Правлінням Пенсійного фонду України від 19 грудня 2003 року № 21-1 [4], та пункту 15-1 Порядку сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій [5], збір на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна сплачується підприємствами, установами, організаціями незалежно від форм власності та фізичними особами, які купують нерухоме майно. Збір обраховується в розмірі 1 відсотка від вартості нерухомого майна, зазначеної в договорі купівлі-продажу такого майна, за винятком державних установ і організацій, що придбавають нерухоме майно за рахунок бюджетних коштів. Виняток поширюється і на установи й організації іноземних держав, які користуються імунітетами й привілеями відповідно до законів і

міжнародних договорів України, а також громадян, які придбавають житло і перебувають у черзі на одержання житла вперше.

Нерухомим майном визнається житловий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення першої групи основних фондів згідно із Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств».

Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна не сплачується, якщо:

- 1) покупцем нерухомого майна є сільськогосподарський товаровиробник, який сплачує фіксований сільськогосподарський податок відповідно до Закону України «Про фіксований сільськогосподарський податок» і згідно з Загальним класифікатором галузей народного господарства (ЗКГН) має код:
  - сільськогосподарське підприємство, включаючи селянське (фермерське) господарство, – 21000–21260; 22300;
  - рибне господарство, риболовецький колгосп – 21271–21273;
  - цукровий завод (комбінат) – 18111;
- 2) право власності на житло, отримане фізичною особою в результаті його приватизації, відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Нотаріальне посвідчення або реєстрація на біржі договорів купівлі-продажу нерухомого майна здійснюється на підставі документального підтвердження сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна.

Суми зазначеного збору сплачуються за місцезнаходженням нерухомого майна або місцезнаходженням платника збору на рахунок з обліків коштів спеціального фонду державного бюджету, відкриті в управлінні Державного казначейства в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі.

Постановою Кабінету Міністрів України від 25 серпня 1999 року № 1549 «Про внесення змін до Порядку сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарської діяльності» [6] було передбачено обов'язок Міністерства юстиції забезпечити витребування нотаріусами від покупців під час нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу нерухомого майна документів, що підтверджують сплату збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна.

Перевіркою нарахування та сплати цього збору займався Пенсійний фонд відповідно до Закону України «Про здійснення контролю за сплатою збору на обов'язкове державне пенсійне страхування» від 21.05.1999 р. № 700-XIV [7]. Але після втрати чинності цього Закону приватні нотаріуси надали до Пенсійного фонду письмові відмови щодо надання документів для проведення таких перевірок, оскільки вважають, що немає правових підстав для здійснення цих дій, посилаючись при цьому на статтю 8 Закону України «Про нотаріат» від 02.09.1993 р. № 3425-XII [8], де передбачено чіткий перелік осіб, які мають право на отримання інформації щодо вчинення нотаріальних дій, та підстави для надання такої інформації є вичерпаними та не підлягають розширеному тлумаченню.

Як вбачається зі змісту даної статті, органи Пенсійного фонду України не належать до осіб, на письмову вимогу яких нотаріусом мають надаватися довідки про вчинені нотаріальні дії, документи, а також інша інформація, пов'язана із вчиненими нотаріальними діями.

Районні управління Пенсійного фонду звернулися до головних управлінь за роз'ясненням щодо подальших дій з проведення перевірок з питань нарахування та сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу нерухомого майна, але на сьогодні питання залишається відкритим. Так, у Пенсійного фонду відсутні правові підстави для перевірки щодо виконання обов'язку зі сплати цього збору, що, у свою чергу, призводить до недоотримання Пенсійним фондом значних коштів, негативно впливає на наповнення спеціального фонду державного бюджету та посилює напруження у суспільстві. Тому необхідно створити нормативно-правову базу для усунення цієї прогалини в законодавстві, а саме: передбачити право Пенсійного фонду на здійснення перевірок та обов'язок приватних нотаріусів в наданні необхідних документів.

При сплаті цього збору виникають ще деякі питання, наприклад, чи сплачується збір на обов'язкове державне пенсійне страхування з операцій купівлі-продажу незавершених будівництвом житлових будинків.

Підпунктом 8.2.2 пункту 8.2 статті 8 Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» від 28.12.1994 р. № 334/94-ВР [9] визначено, що до першої групи основних фондів належать будівлі,

споруди, їх структурні компоненти та передавальні пристрої, у тому числі житлові будинки та їх частини (квартири і місця загального користування), вартість капітального поліпшення землі.

Згідно з податковим роз'ясненням, затвердженим наказом Державної податкової адміністрації України від 15.02.2002 р. № 74, об'єкти незавершеного будівництва, що будуються платниками податків, у бухгалтерському обліку відносяться до необоротних активів. Оскільки об'єкти незавершеного будівництва, балансова вартість яких складається із нарахованих витрат на придбання (створення таких об'єктів), до введення їх у дію (прийняття у експлуатацію), не використовуються у господарській діяльності платника податку, то такі об'єкти до цього часу не вважаються основними фондами.

Отже, з метою оподаткування об'єкти незавершеного будівництва не підпадають під визначення «основні фонди».

Ураховуючи наведене, збір на обов'язкове державне пенсійне страхування при здійсненні операцій купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва у розмірі 1 % не сплачується.

Також виникають питання стосовно купівлі-продажу землі. Тут необхідно зазначити, що земля (земельна ділянка) не передбачена в підпункті 8.2.2 пункті 8.2 статті 8 Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств». Отже, з операцій купівлі-продажу земельної ділянки збір на обов'язкове державне пенсійне страхування не сплачується.

Суми збору на обов'язкове державне пенсійне страхування, що сплачуються з операцій купівлі-продажу нерухомого майна, зараховуються в установленому порядку до спеціального фонду державного бюджету і використовуються згідно із Законом України про Державний бюджет на відповідний рік. У разі неповної або несвоєчасної сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування несплачені суми стягуються з платників із застосуванням фінансових санкцій, передбачених законодавством.

Тобто на підставі нормативно-правової бази було детально розглянуто один із видів збору на обов'язкове державне пенсійне страхування, а саме збір з операцій купівлі-продажу нерухомого майна, виконано аналіз проблем, які виникають перед платниками цього збору, а також перед державою і шляхи їх вирішення.

### Список використаної літератури

1. Про систему оподаткування: закон України: від 18.02.1997 р. № 77/97-ВР // ВВР України. – 1997. – № 16. – Ст. 119.
2. Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування: закон України: від 26.06.1997 р. № 400/97-ВР // ВВР України. – 1997. – № 37. – Ст. 237.
3. Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування: закон України: від 09.07.2003 р. № 1058-IV // ВВР України. – 2003. – № 49–51. – Ст. 376.
4. Інструкція про порядок обчислення і сплати страхувальниками та застрахованими особами внесків на загальнообов'язкове державне пенсійне страхування до Пенсійного фонду України: від 19.12.2003 р. № 21-1 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 3. – Ст. 148.
5. Порядок сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій, затверджений постановою Кабінету Міністрів України: від 03.11.1998 р. № 1740 // Юридичний вісник України. – 26.04–01.05.2007.
6. Про внесення змін до Порядку сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарської діяльності: постанова Кабінету Міністрів України: від 25.08.1999 р. № 1549.
7. Про здійснення контролю за сплатою збору на обов'язкове державне пенсійне страхування: закон України: від 21.05.1999 р. № 700-XIV // ВВР України. – 1999. – № 42. – Ст. 103.
8. Про нотаріат: закон України: від 02.09.1993 р. № 3425-XII // ВВР України. – 1993. – № 51. – Ст. 11
9. Про оподаткування прибутку підприємств: закон України: від 28.12.1994 р. № 334/94-ВР // ВВР України. – 1995. – № 4.