

Олена КАНТЕРМАН, юрист

ЧИ ЗОБОВ'ЯЗАНЕ ОСББ ПОДАВАТИ ФОРМУ № 20-ОПП ЩОДО БУДІВЛІ, ЯКА ПЕРЕБУВАЄ В НЬОГО В УПРАВЛІННІ?

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) було створене кілька років тому. Зараз виникло запитання, а чи потрібно подавати до податкового органу форму № 20-ОПП щодо будівлі (багатоквартирного будинку), яка перебуває в управлінні ОСББ?

Питання, подавати чи ні таку інформацію – досить спірне. Пояснимо чому.

Як відомо, правила подання форми № 20-ОПП установлені ст. 63 Податкового кодексу (далі – ПК) і розд. VIII Порядку обліку платників податків і зборів, затвердженого наказом Мінфіну від 09.12.11 р. № 1588 (далі – Порядок № 1588). Проте і в ПК, і в Порядку № 1588 визначення понять – достатньо обтічні, що дозволяє по-різному трактувати норми, які стосуються подання форми № 20-ОПП.

Так, згідно з п. 8.1 Порядку № 1588 платник податків зобов'язаний повідомляти про всі об'єкти оподаткування та об'єкти, пов'язані з оподаткуванням, податковий орган за основним місцем свого обліку. А об'єктами оподаткування й об'єктами, які пов'язані з оподаткуванням або через які провадиться діяльність, є майно і дії, через які у платника податків виникає обов'язок сплачувати податки та збори (п. 63.3 ПК, п. 8.2 Порядку № 1588).

У п. 8.4 Порядку № 1588 також сказано, що повідомлення за формою № 20-ОПП подається стосовно об'єктів оподаткування, об'єктів, які пов'язані з оподаткуванням або через які провадиться діяльність. І в цьому ж пункті зазначено, що у формі № 20-ОПП подається інформація про всі об'єкти оподаткування, які є власними, орендованими або переданими в оренду.

Але у випадку, який ми розглядаємо, багатоквартирний будинок не є для ОСББ власним або орендованим. Будинок просто перебуває в управлінні ОСББ.

Нагадаємо, що **ОСББ** – це юрособа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їх власного майна та управління, утримання і використання сумісного майна (ст. 1 Закону від 29.11.01 р. № 2866-III «Про об'єднання

співвласників багатоквартирного будинку», далі – Закон № 2866).

Із цього визначення зрозуміло, що коли мешканці будинку створюють ОСББ, таке ОСББ не стає власником будівлі, не бере її в оренду і не передає в оренду третій особі. По суті, ОСББ – це «управдом». Тому й необхідність подання форми № 20-ОПП з інформацією нібито про «наявність» в ОСББ такого об'єкта – під великим питанням.

А що думає ДПС із цього приводу?

На думку податківців, ОСББ **зобов'язане** подавати форму № 20-ОПП (**ЗІР, категорія 116.11, див. на с. 6 цього номера**). Податкова наводить такі аргументи:

- ОСББ є неприбутковою організацією і має бути включене до Реєстру неприбуткових організацій;
- на балансі ОСББ знаходяться нежитлові та допоміжні приміщення, які є сумісним майном співвласників багатоквартирного будинку, і ці приміщення за рішенням загальних зборів можуть передаватися в користування, у тому числі на умовах оренди;
- кошти, отримані ОСББ від здавання в оренду нежитлових приміщень та іншого майна, формують дохідну частину ОСББ, а доходи неприбуткових організацій мають використовуватися виключно для фінансування витрат на своє утримання;
- ПК не містить винятків для ОСББ щодо подання форми № 20-ОПП, тому ОСББ необхідно подавати відомості про наявні у власності або користуванні земельні ділянки, житлові будинки і нежитлові будівлі (за наявності), а також ті, які експлуатуються ОСББ, і про приміщення, які здаються в оренду або оренднуються тощо.

Іншими словами, у цьому роз'ясненні ДПС підводить нас до того, що будівля, якою управляє ОСББ, є об'єктом, пов'язаним з оподаткуванням

(тобто можуть виникнути доходи від здавання в оренду тощо). Ну і прямо зазначає: можливе здавання в оренду частини нежитлових приміщень за рішенням загальних зборів ОСББ. А вже ця операція без питань потрапляє до переліку тих, про які потрібно інформувати орган ДПС за формою № 20-ОПП.

З роз'яснення в ЗІР можна зробити однозначний висновок, що **ОСББ зобов'язане подавати форму № 20-ОПП у тому випадку, коли передає або бере в оренду приміщення будівлі та має оформлені земельні ділянки.**

Стосовно ж самої **будівлі**, яка знаходиться в управлінні ОСББ, такий однозначний висновок зробити не можна. Адже, як ми вже переконалися, ні нормами ПК, ні Порядком № 1588 це прямо не передбачено. Та й у довіднику «Типи об'єктів оподаткування» відповідного типу об'єкта не знайти (довідник розміщено на офіційному сайті ДПС: <https://tax.gov.ua/dovidniki--reestri--perelik/dovidniki-/127294.html>). А тип об'єкта оподаткування

даткування потрібний для заповнення графі 3 форми № 20-ОПП. Проблеми виникнуть також і при заповненні графі 10 форми № 20-ОПП «Вид права на об'єкт» – серед запропонованих видів (право власності, право володіння тощо) жоден не підходить для нашого випадку.

Тому на практиці тільки самому ОСББ вирішувати, подавати чи ні форму № 20-ОПП щодо будівлі, яка перебуває у нього в управлінні.



Наша порада. Якщо ви вирішите подавати форму № 20-ОПП з інформацією про багатоквартирний будинок, тоді вам варто заручитися письмовою індивідуальною податковою консультацією (далі – ІПК). У цій ІПК має бути відповідь на запитання, як вам правильно заповнити графі 3 та 10 форми № 20-ОПП.

Нагадаємо, що правила надання ІПК податковими органами викладено у ст. 52, 53 ПК.

ЗІР, категорія 116.11

ЧИ ПОТРІБНО ОСББ ПОДАВАТИ ФОРМУ № 20-ОПП?

Чи необхідно об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) подавати до контролюючого органу повідомлення за ф. № 20-ОПП з інформацією щодо багатоквартирного будинку, відносно якого таке ОСББ здійснює управлінські функції?

Обов'язок платників податків повідомляти контролюючі органи про об'єкти оподаткування і об'єкти, пов'язані з оподаткуванням (далі – об'єкти оподаткування) встановлений п. 63.3 ст. 63 Податкового кодексу України <...> (далі – ПКУ), згідно з яким об'єктами оподаткування є майно та дії, у зв'язку з якими у платника податків виникають обов'язки щодо сплати податків та зборів.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) згідно зі ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон) – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Згідно з пп. 133.4.6 п. 133.4 ст. 133 ПКУ ОСББ віднесено до неприбуткових організацій і як неприбуткова організація має бути включене до

Реєстру неприбуткових установ та організацій (далі – Реєстр).

На балансі ОСББ перебувають нежитлові та допоміжні приміщення, які згідно з п. 2 ст. 382 Цивільного кодексу України є спільним майном власників багатоквартирного будинку, які за рішенням загальних зборів ОСББ можуть передаватися в користування, у тому числі на умовах оренди (ст. 26 Закону).

Кошти, отримані ОСББ в результаті надання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку, формують дохідну частину ОСББ.

Обов'язковою умовою для неприбуткових організацій є використання своїх доходів (прибутків) виключно для фінансування видатків на своє утримання.

Отже, внесені до Реєстру ОСББ не сплачують податок на прибуток з доходів, отриманих ними