**УДК 346.3**

# ОКРЕМІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРИВАТИВІВ ЩОДО НЕРУХОМОГО МАЙНА

**Кулага Еліна Вікторівна**
к. ю.н ., доцент,
Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана,
м. Київ, Україна

**Вступ.** Стратегією розвитку фінансового сектору України до 2025 року визначено створення ліквідних ринків фінансових інструментів та механізмів зниження ризиків здійснення фінансових операцій, індикатором реалізації якого є забезпечення функціонування ринків деривативних фінансових інструментів. Пріоритетами для нашої держави в цій сфері має бути консолідація зусиль законодавців, урядового, наукового та ділового секторів суспільства в найкраще та комплексне вирішення методологічних, стратегічних і тактичних проблем, пов'язаних з вдосконаленням національної інноваційнот інвестиційної системи [1, с. 616].

**Метою роботи** є викласти стислий огляд проблем правового регулювання деривативів щодо нерухомого майна.

**Матеріали та методи.** Питанням правового регулювання фінансових інструментів присвячено праці О. Вінник, А. Згама, Ю. Мица, М. Шоулс, В. Щербини В. Яворської та інших. У зв'язку з оновленням законодавства дослідження окремих проблем правового регулювання деривативних фінансових інструментів, зокрема форвардних контрактів щодо нерухомого майна вбачається актуальним.

**Результати та обговорення.** З набуттям чинності з 01.07.2021 р. нових редакцій Законів України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» та «Про товарні біржі» відбулося комплексне правове врегулювання фінансових інструментів, що дало поштовх активізації провадження професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках на

новій законодавчій основі.

Ринок будівництва нерухомого майна у довоєнні роки в Україні був одним з найбільш динамічних і досить привабливих для інвесторів. Одним із способів інвестування у будівництво є купівля-продаж форвардних контрактів, базовим активом яких є майнові права на об’єкт будівництва.

Відповідно до Положення про вимоги до стандартної (типової) форми деривативів [3] форвардний контракт - двостороння угода за стандартною (типовою) формою, яка засвідчує зобов'язання особи придбати (продати) базовий актив у визначений час та на визначених умовах у майбутньому, з фіксацією цін такого продажу під час укладення форвардного контракту. Положення встановлює вимогу щодо необхідності укладення деривативних контрактів у письмовій формі, а також закріплює перелік обов’язкових реквізитів, що мають відображатися в стандартизованих документах, за відсутності яких він не визнається деривативом.

Використовуючи форвардні контракти суб'єкт господарювання (забудовник) передусім має на меті оптимізувати податки, оскільки такі операції не є об’єктом оподаткування за Податковим кодексом України. Відповідно до пп. 141.6.1 ПКУ доходи інститутів спульного інвестуванні (далі-ІСІ) звільнені від оподаткування. А згідно пп. 196.1.1 п. 196.1 ст. 196 ПКУ операції з продажу деривативів за грошові кошти не є об’єктом оподаткування з ПДВ [2]. Проте не завжди форвардний контракт на продаж майнових прав на об’єкти інвестування може бути включений до активів ІСІ.

За офіційною позицією Державної податкової служби України форвардний контракт на продаж майнових прав на об’єкти інвестування, який ще не був оплачений за рахунок коштів спільного інвестування, не може бути включений до активів ІСІ в розумінні Закону України від 05.07.2012 №5080-VI «Про інститути спільного інвестування» [4].

Визначення поняття активу інституту спільного інвестування Податковий кодекс України донедавна не містив, натомість таке визначення та перелік активів, що можуть входити до складу активів інституту спільного

інвестування, були закріплені у спеціальному законодавстві – Законі України «Про інститути спільного інвестування» ще з 2012 року. Проте 15 серпня 2022 року Законом України № 2518-IX «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» були внесені зміни до п. 1 ч. 1 ст. 1 Закону України Про «Інститути спільного інвестування» шляхом доповнення до переліку активів об’єктів незавершеного будівництва, майбутніх об’єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них [5]. 20.09.2022 Законом України № 2600-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» пп. 141.6.1 п. 141.6 ст. 141 доповнено абзацом другим за яким під активами інституту спільного інвестування розуміється сформована (оплачена) за рахунок коштів спільного інвестування сукупність майна, корпоративних прав, нерухомості (в тому числі у вигляді неподільного об’єкта незавершеного будівництва/майбутнього об’єкта нерухомості та/або подільного об’єкта незавершеного будівництва), майнових прав, вимог та інших активів, передбачених законами та нормативно правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку. Вважаємо вдалою таку законодавчу новацію, яка була прийнята саме для цілей застосування податкової пільги з податку на прибуток підприємств для ІСІ, в якій зроблено по-перше акцент на тому, що майнові права та інші активи мають бути оплачені за рахунок коштів спільного інвестування, а по-друге деталізовано інші активи, до яких серед традиційних «сукупності майна», «корпоравтивних прав» та «майнових прав» додано об’єкти нерухомості, у тому числі у вигляді неподільного об’єкта та (або) подільного об’єкта незавершеного будівництва, майбутніх об’єктів нерухомості.

Тобто, для застосування звільнення від оподаткування, визначеного п. 141.6 ст. 141 ПКУ у випадку продажу нерухомого майна, необхідним є придбання форвардного контракту саме за рахунок коштів спільного інвестування. У разі невизнання форвардного контракту активом ІСІ по таких операціях здійснюється донарахування податків [4].

**Висновки.** Підсумовуючи викладене, слід зазначити, що форвардний контракт за наявносіт усіх істотних умов та притаманних йому реквізитів, визнається податковими органами деривативом, що є окремим видом товару. Принциповим щодо визначення можливості застосування податкової пільги компаніями з управління активами при використанні форвардних контрактів є питання чи оплачено такі активи коштом спільного інвестування та чи складають вони активи інституту спільного інвестування. Інститути спільного інвестування не є суб'єктами, звільненим від сплати податку на прибуток. А отже компанії з управління активами та корпоративні інвестиційні фонди повинні подавати до контролюючого органу податкову декларацію з податку на прибуток підприємств [6, с. 212].

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Makhinchuk V., Gusarov K., Kulaha E., Koroied S., & Kovalenko I. (2021). Problems of legislative regulation of innovative activity in Ukraine. J. Legal Ethical & Regul. Isses, 24, 1. P. 609-616.

2. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17 (дата звернення: 31.07.2023).

3. Положення про вимоги до стандартної (типової) форми деривативів : постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1999 р. No 632. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/632-99-%D0%BF#Text(дата звернення: 21.07.2023)

4. Інвестування в будівництво через форвардні контракти. Офіційний портал Державної податкової служби. URL: https://kyiv.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/print-404520.html#:~:text=https%3A//kyiv.tax.gov.ua/media%2Dark/news%2Dark/404520.html

5. Про інститути спільного інвестування: Закон України від 05.07.2012 р. № 5080-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text (дата

звернення: 21.07.2023).

6. Кулага Е. Правове регулювання форвардних контрактів в інвестуванні будівництва. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право* 1(76), 2023. С. 208-213.

7. Стратегія розвитку фінансового сектору України до 2025 року. URL: https://mof.gov.ua/storage/files/Strategija_financovogo_sectoru_ua.pdf. (дата звернення: 27.03.2023)