

УДК 349.2

DOI <https://doi.org/10.51989/NUL.2026.2.24>

## ОПОДАТКУВАННЯ ПДВ ОПЕРАЦІЙ З ПЕРЕДАЧІ КОМПАНІЄЮ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ В РАХУНОК ПОГАШЕННЯ БОРГУ ПЕРЕД ЇЇ ЗАСНОВНИКОМ ЗА ПОДАТКОВИМ КОДЕКСОМ УКРАЇНИ ТА ПРАВОМ ЄС

**Монаєнко Антон Олексійович,**

orcid.org/0000-0002-3728-1622

доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України,  
головний науковий співробітник відділу публічно-правових досліджень  
Інституту правотворчості та науково-правових експертиз  
Національної академії наук України



У статті автор зазначає, що операція міни об'єкта нерухомості на суму заборгованості перед засновником компанії за приписами Податкового кодексу України оподатковується ПДВ за умови, що стороною операції обов'язково є платник ПДВ; операція здійснюється в межах його економічної діяльності. Майно (об'єкт нерухомості) є об'єктом оподаткування ПДВ за винятком конкретних передбачених у податковому законодавстві випадків, коли воно підлягає звільненню від оподаткування ПДВ.

Зазначено, що компенсацією за куплений на умовах позики об'єкт нерухомості у рахунок погашення боргу можуть бути гроші, інший товар, послуги, взаємозалік. Компенсація у цивільно-правових та податкових відносинах не обмежується виключно грошовою формою і може здійснюватися у різних майнових формах. Компенсація як юридична та економічна категорія охоплює будь-яке зустрічне майнове задоволення, що має грошову оцінку і надається в обмін на передане майно, виконану роботу або надану послугу. Тому гроші, товари, послуги та взаємозалік є рівноцінними формами компенсації, різниця між якими полягає лише у способі її реалізації, а не в правовій або економічній суті.

Сам факт того, що юридична особа (компанія) погашає зобов'язання перед її засновником в натуральній формі (об'єктом нерухомості), не змінює економічної суті – це все одно відплатне постачання товару. Навіть якщо передача об'єкта нерухомості ініційована рішенням власника компанії, ця компанія здійснює управління активами, виконує цивільно-правові зобов'язання, розпоряджається нерухомістю, що використовується у бізнесі або обліковується як актив. Це відповідає визначенню економічної діяльності.

За приписами Податкового кодексу України та права ЄС операція передачі компанії об'єкта нерухомості в рахунок погашення боргу перед засновником цієї компанії підлягає оподаткуванню ПДВ, якщо така операція здійснюється платником ПДВ (компанія), має ознаки економічної діяльності, не підпадає під пільги або звільнення від оподаткування ПДВ, про що свідчить також відповідна судова практика.

**Ключові слова:** операція, оподаткування, ПДВ, міна, борг, компанія, засновник, об'єкт нерухомості, майно, боржник, звільнення від оподаткування.

### **Monaienko Anton. VAT taxation of transactions on the transfer of a real estate object by a company to repay a debt to its founder under the tax code of Ukraine and EU Law**

The author notes in the article that the transaction of exchanging a real estate object for the amount of debt owed to the founder of the company, according to the provisions of the Tax Code of Ukraine, is a subject to VAT, provided that the party to the transaction is necessarily a VAT payer; the transaction is carried out within the framework of its economic activity. Property (real estate object) is subject to VAT taxation, except for specific cases provided for in tax legislation, when it is subject to exemption from VAT taxation. It is noted that compensation for a real estate object purchased on a loan in repayment of a debt can be money, other goods, services, and offset. Compensation in civil and tax relations is not limited exclusively to monetary form and can be carried out in various property forms. Compensation as a legal and economic

*category covers any counterproperty satisfaction that has a monetary value and is provided in exchange for transferred property, performed work or provided service. Therefore, money, goods, services and offset are equivalent forms of compensation, the difference between which lies only in the method of its implementation, and not in the legal or economic substance.*

*The fact that a legal entity (company) repays its obligations to its founder in kind (real estate) does not change the economic substance – it is still a negotiable supply of goods. Even if the transfer of real estate is initiated by the decision of the owner of the company, this company manages assets, fulfills civil obligations, disposes of real estate used in business or accounted for as an asset. This corresponds to the definition of economic activity.*

*According to the provisions of the Tax Code of Ukraine and the EU law, the transaction of transfer of a real estate object by a company in payment of a debt to the founder of this company is subject to VAT if such a transaction is carried out by a VAT payer (company), has signs of economic activity, and is not subject to benefits or exemption from VAT taxation, as also evidenced by relevant case law.*

**Key words:** *transaction, taxation, VAT, exchange, debt, company, founder, real estate, property, debtor, tax exemption.*

**Вступ.** Оподаткування податком на додану вартість операцій з передачі об'єктів нерухомого майна в рахунок погашення заборгованості перед засновником компанії є важливим питанням як у національній правозастосовчій практиці, так і у європейській. У сучасних умовах розвитку світової економіки та корпоративних відносин все частіше виникають випадки, коли юридичні особи замість грошового розрахунку за свої борги задовольняють вимоги своїх засновників шляхом передачі об'єктів нерухомого майна. Така форма погашення заборгованості юридичної особи перед своїм засновником має ознаки міни, але її правова природа й податкові наслідки значно відрізняються від стандартних операцій купівлі-продажу.

Дослідження оподаткування ПДВ при передачі об'єктів нерухомості в рахунок погашення боргу перед засновником компанії є актуальним з огляду на економічну практику, потребу забезпечення правової визначеності, узгодження національного законодавства з правом ЄС та формування ефективної податкової політики, що сприятиме стабільності бізнес-середовища та зниженню податкових ризиків для економічних операторів.

**Постановка завдання.** Визначити, чи підлягає оподаткуванню ПДВ операція міни об'єкта нерухомості на борг компанії перед її засновником за правилами Податкового кодексу України та права ЄС.

**Результати.** В Україні питання оподаткування ПДВ у таких випадках ускладнюється розбіжностями у тлумаченні

положень Податкового кодексу України, зокрема, щодо об'єкта оподаткування, визначення постачання товарів/послуг та моменту виникнення податкових зобов'язань. Неefективне регулювання або неоднозначне застосування правових норм може призводити до податкових ризиків, невиправданих фінансових навантажень для бізнесу та суперечностей у застосуванні адміністративної практики податкових органів.

Особливо актуальним ця проблематика стає у світлі євроінтеграційних процесів та гармонізації національного законодавства із правом Європейського Союзу. Право ЄС містить окремі підходи до визначення об'єкта оподаткування ПДВ, операцій міни та постачань у нетрадиційних формах розрахунку, що може слугувати орієнтиром для деякого вдосконалення чинного законодавства України. Порівняльно-правовий аналіз українських і європейських підходів у цих питаннях дозволяє виявити певну схожість у їх правовому регулюванні, надати чіткі критерії віднесення таких операцій до оподатковуваних, а також зменшити прогалини в тлумаченні податкових правил.

Операція міни об'єкта нерухомості на суму заборгованості перед засновником компанії за приписами Податкового кодексу України, як правило, оподатковується ПДВ за умови, що стороною операції обов'язково є платник ПДВ; операція здійснюється в межах його економічної діяльності. Майно (об'єкт нерухомості) при такій операції міни є об'єктом оподаткування ПДВ за винятком випадків, коли

воно підпадає під звільнення від оподаткування ПДВ.

Суть цієї операції полягає в наступному. Юридична особа отримала позику (фінансування) в борг від її засновника для придбання об'єкта нерухомості та постановки його на баланс цієї юридичної особи. Пізніше із плином певного часу юридична особа вирішує передати своєму засновнику цей же об'єкт нерухомості у власність з метою (або замість) повернення боргу (операція міни – фактично є передачею майна в рахунок погашення боргу).

Відповідно до пункту 14.1.191 статті 14 Податкового кодексу України постачання товарів – це 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 [2].

Тобто передача права власності на майно, включаючи безоплатну передачу та передачу в рахунок погашення зобов'язань, вважається постачанням товарів.

Така передача об'єкта нерухомості є економічною діяльністю цієї юридичної особи, оскільки становить постачання конкретного товару за компенсацію в межах економічної діяльності цієї юридичної особи, навіть якщо така компенсація має форму погашення зобов'язання, а не оплати грошима.

Окремо звернемо увагу, що компенсацією можуть бути гроші, інший товар, послуги, погашення боргу (взаємозалік). Компенсація у цивільно-правових та податкових відносинах не обмежується виключно грошовою формою і може здійснюватися у різних майнових формах. Це впливає як із загальних положень приватного права, так і з підходів податкового законодавства та відповідної судової практики. Так, наприклад, відповідно до частини 1 статті 509 Цивільного кодексу України зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від вчинення певної дії (негативне зобов'язання), а кредитор має

право вимагати від боржника виконання його обов'язку [6].

По-перше, грошова форма компенсації є класичною та прямо впливає з суті зобов'язання. По-друге, компенсація у вигляді товару допускається через конструкцію міни або передачі майна в рахунок виконання зобов'язання. Так, відповідно до частини 1 статті 600 Цивільного кодексу України зобов'язання припиняється за згодою сторін внаслідок передання боржником кредитором відступного (грошей, іншого майна тощо). Розмір, строки й порядок передання відступного встановлюються сторонами [6]. Відповідно до частини 1 статті 715 Цивільного кодексу України за договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар [6].

Таким чином, товар може виконувати функцію компенсації на рівні з грошима.

По-третє, компенсація у формі послуг також відповідає оплатному характеру правовідносин. Надання послуг як зустрічного задоволення може бути передбачене договором про надання послуг (стаття 901 Цивільного кодексу України [6]) і може використовуватися для припинення або виконання зобов'язання за домовленістю сторін. Юридично значущим є не форма, а факт отримання економічної вигоди кредитором.

По-четверте, погашення боргу шляхом взаємозаліку є самостійною формою компенсації. Відповідно до частини 1 статті 601 Цивільного кодексу України зобов'язання припиняється зарахуванням зустрічних однорідних вимог, строк виконання яких настав, а також вимог, строк виконання яких не встановлений або визначений моментом пред'явлення вимоги [6]. Хоча при цьому не відбувається фактичного руху грошей або майна, економічний результат для сторін є ідентичним оплаті, зокрема, кредитор отримує компенсацію у вигляді зменшення (припинення) свого боргового навантаження.

Узагальнюючи слід сказати, що компенсація як юридична та економічна категорія охоплює будь-яке зустрічне майнове задоволення, що має грошову

оцінку і надається в обмін на передане майно, виконану роботу або надану послугу. Тому гроші, товари, послуги та погашення боргу (взаємозалік) є рівноцінними формами компенсації, різниця між якими полягає лише у способі її реалізації, а не в правовій або економічній суті.

Сам факт того, що юридична особа (припустімо компанія) погашає зобов'язання перед її засновником в натуральній формі (об'єктом нерухомості), не змінює економічної суті – це все одно відплатне постачання товару. Навіть якщо передача об'єкта нерухомості ініційована рішенням власника компанії, ця компанія здійснює управління активами, виконує цивільно-правові зобов'язання, розпоряджається нерухомістю, що використовується у бізнесі або обліковується як актив. Це відповідає визначенню економічної діяльності.

Суд ЄС неодноразово підтверджував, що будь-яка розпорядча дія з активом, якщо вона не є суто приватною, становить економічну діяльність для цілей ПДВ. Навіть операції, спрямовані на закриття або оптимізацію активів юридичної особи, визнаються економічними. Так, наприклад, відповідно до рішення Суду ЄС від 22 жовтня 2015 року у справі *C-126/14 UAB "Sveda" v Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos* було зазначено, що оскільки платник податку у момент придбання товарів використовує їх для цілей своїх оподатковуваних операцій, він має право на відрахування ПДВ. У зв'язку з цим, товари та послуги можуть бути придбані платником податку для цілей економічної діяльності, навіть якщо товари не використовуються негайно для цієї економічної діяльності [3].

Крім того, варто зазначити, що нерухомість у власності юридичної особи завжди використовується або у її економічній діяльності, або для збереження активів, або для виконання зобов'язань. Тому будь-яка передача такого активу є автоматично економічною діяльністю.

Відповідно до підпункту (а) пункту 185.1 статті 185 Податкового кодексу України об'єктом оподаткування є опера-

ції 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 у володіння та користування лізингоодержувачу/орендарю [2].

Тобто постачання товарів платником ПДВ на митній території України є об'єктом оподаткування ПДВ.

Відповідно до пункту 188.1 статті 188 Податкового кодексу 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 (крім лікарських засобів у вигляді бальзамів та еліксирів) [2].

При цьому база оподаткування операцій з постачання товарів/послуг не може бути нижче ціни придбання таких товарів/послуг, база оподаткування операцій з постачання самостійно виготовлених товарів/послуг не може бути нижче звичайних цін, а база оподаткування операцій з постачання необоротних активів не може бути нижче балансової (залишкової) вартості за даними бухгалтерського обліку, що склалася станом на початок звітного (податкового) періоду, протягом якого здійснюються такі операції (у разі відсутності обліку необоротних активів – виходячи із звичайної ціни), за винятком: товарів (послуг), ціни на які підлягають державному регулюванню; газу, який постачається для потреб населення; електричної енергії, ціна на яку склалася на ринку електричної енергії [2].

Тобто базою оподаткування ПДВ є договірна вартість (в т. ч. заборгованість), але не нижче звичайної ціни/балансової вартості/оцінки об'єкта нерухомості.

Слід констатувати, що операція з передачі об'єкта нерухомості у рахунок погашення боргу перед засновником компанії вважається постачанням товару, навіть якщо гроші не надходять з цією метою, проте, ПДВ має бути нарахований на вартість переданого майна у рахунок погашення цього боргу.

Наприклад, компанія купила об'єкт нерухомості за 5 млн грн, використавши позику свого засновника, яка надійшла від нього на банківський рахунок цієї компанії. Через рік ця ж компанія не може повернути борг засновнику і передає йому куплений в нього об'єкт нерухомості у власність. Ринкова вартість об'єкта нерухомості складає 5,2 млн грн. В такому разі ПДВ має бути нараховано з 5,2 млн грн (якщо немає пільги).

Проте, мають місце і винятки в оподаткуванні ПДВ. Так, відповідно до пункту 197.1.14 статті 197 Податкового кодексу України звільняються від оподаткування ПДВ операції з постачання житла (об'єктів житлової нерухомості), неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості, крім першого постачання таких об'єктів [2].

У цьому підпункті перше постачання житла (об'єкта житлової нерухомості) означає [2]:

а) першу передачу готового ново-збудованого житла (об'єкта житлової нерухомості) у власність покупця або постачання послуг (включаючи вартість придбаних за рахунок виконавця матеріалів) із спорудження такого житла за рахунок замовника;

б) перший продаж реконструйованого або капітально відремонтованого житла (об'єкта житлової нерухомості) покупцю, який є особою, іншою, ніж власник такого об'єкта на момент виведення його з експлуатації (використання) у зв'язку з такою реконструкцією або капітальним ремонтом, або постачання послуг (включаючи вартість придбаних за рахунок виконавця матеріалів) на таку рекон-

струкцію чи капітальний ремонт за рахунок замовника.

У цьому підпункті перше постачання неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості означає першу передачу спеціального майнового права на відповідний об'єкт покупцю за договором купівлі-продажу неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості (перший продаж) від замовника будівництва / девелопера будівництва, за яким зареєстровано спеціальне майнове право на відповідний об'єкт [2].

Норми цього підпункту поширюються також на перший продаж дачних або садових будинків, а також будь-яких інших об'єктів власності, зареєстрованих згідно із законодавством як житло (об'єкт житлової нерухомості). Операції з першого постачання доступного житла та житла, що будується із залученням державних коштів, звільняються від оподаткування [2].

Отже, якщо передається житлова нерухомість, вона може не підлягати оподаткуванню ПДВ, якщо таку передачу здійснює неплатник ПДВ (фізична особа продає об'єкт нерухомості фізичній особі). У такому разі економічної діяльності немає, об'єкта оподаткування ПДВ немає. Однак, перша передача об'єкта нерухомості (або його частини тощо) є наслідком будівництва, девелопменту або реконструкції; здійснюється оподатковуваною особою (забудовником, інвестором, підприємством), включає значну додану вартість, створену в процесі саме економічної діяльності. Саме на цьому етапі відбувається «вихід» об'єкта нерухомості зі сфери виробництва у сферу кінцевого споживання, що й є класичним моментом оподаткування ПДВ.

Резюмуючи, можна зазначити, що за правилами Податкового кодексу України операція передачі компанією об'єкта нерухомості в рахунок погашення боргу перед засновником цієї компанії підлягає оподаткуванню ПДВ, якщо вона здійснюється платником ПДВ (компанія), має ознаки економічної діяльності, не підпадає під пільги або звільнення від оподаткування ПДВ.

За правом ЄС, зокрема, відповідно до Директиви Ради 2006/112/ЄС від 28 листопада 2006 року про спільну систему податку на додану вартість (далі – Директива 2006/112), операція міни об'єкта нерухомості на погашення боргу (позики від засновника компанії) підпадає під оподаткування ПДВ за умови, що вона відповідає критеріям оподаткованого постачання.

Відповідно до статті 2 (1)(а) Директиви 2006/112 постачання товарів за винагорода на території держави-члена платником податку, що діє як такий, підлягає оподаткуванню ПДВ [1]. Відповідно до статті 14 (1) Директиви 2006/112 «постачання товарів» означає передачу права розпоряджатися матеріальним майном як власник [1].

Відповідно до статті 9 (1) Директиви 2006/112 «платник податків» означає будь-яку особу, яка самостійно здійснює в будь-якому місці будь-яку економічну діяльність, незалежно від мети чи результатів цієї діяльності. Будь-яка діяльність виробників, торговців або осіб, що надають послуги, включаючи гірничодобувну та сільськогосподарську діяльність, а також діяльність професійних груп, вважається «економічною діяльністю». Зокрема, експлуатація матеріального або нематеріального майна з метою отримання від нього доходу на постійній основі вважається економічною діяльністю [1].

Отже, передача об'єкта нерухомості в рахунок погашення боргу в межах економічної діяльності платника податку є постачанням товару. А борг (зобов'язання повернути позику) є винагородою за передане майно.

Відповідно до рішення Суду ЄС від 6 лютого 2003 року у справі *C-185/01 Auto Lease Holland BV v Bundesamt für Finanzen* «постачання товарів» не стосується передачі права власності відповідно до процедур, передбачених чинним національним законодавством, а охоплює будь-яку передачу матеріального майна однією стороною, яка надає іншій стороні право фактично розпоряджатися ним так, ніби вона є власником майна [4].

Відповідно до рішення Суду ЄС від 19 грудня 2012 року у справі *C-549/11*

*Direktor na Direktsia 'Obzhalvane i upravljenje na izpalnenieto' – grad Burgas pri Tsentralno upravlenie na Natsionalnata agentsia za prihodite v Orfey Balgaria EOOD* коли винагорода за транзакцію повністю складається з товарів або послуг, оподатковуваною базою транзакції є ринкова вартість поставлених товарів або послуг [5].

Бартерні договори, за якими винагорода за визначенням є в натуральній формі, та операції, за якими винагорода є грошима, є з економічної та комерційної точки зору двома ідентичними ситуаціями. Принцип рівного ставлення буде проігноровано, якщо застосування статті 65 Директиви про ПДВ сприятиме тому, яку форму набула винагорода, отримана платником податків. Відповідно, цей принцип вимагає тлумачення статті 65 таким чином, що вона застосовується також, коли авансовий платіж здійснюється в натуральній формі [5].

Відповідно до рішення Суду ЄС від 19 грудня 2012 року у справі *C-549/11* необхідно, щоб вартість цього авансового платежу могла бути виражена в грошовому еквіваленті. Згідно із судовою практикою, винагорода за постачання послуг може складатися з постачання товарів і, таким чином, становити основу оподаткування у значенні статті 73 Директиви про ПДВ, якщо існує прямий зв'язок між постачанням послуг та постачанням товарів, і якщо вартість цих товарів може бути виражена в грошовому еквіваленті [5].

У цьому рішенні Суду ЄС у справі *C-549/11* ми також бачимо додатковий критерій оподаткованої ПДВ операції бартерної оплати постачання послуг, зокрема, наявність прямого зв'язку між постачанням послуг та постачанням товарів, і якщо вартість цих товарів може бути виражена в грошовому еквіваленті. Крім того, варто зазначити, що згідно із практикою Суду ЄС компенсацією можна вважати будь-яку економічну вигоду, отриману постачальником, якщо між постачанням і цією вигодою існує прямий зв'язок. У нашому випадку передача об'єкту нерухомості здійснюється саме з метою погашення боргу.

Щоб операція передачі об'єкта нерухомості в рахунок погашення боргу перед

засновником компанії підлягала оподатковуванню ПДВ, необхідно, щоб за правилами Директиви 2006/112 виконувалися наступні умови:

1. Об'єкт нерухомості передає особа, зареєстрована як платник ПДВ;

2. Передача об'єкта нерухомості іншій особі (засновнику компанії) здійснюється в межах економічної діяльності цього платника податку (компанії);

3. Отримання майна засновником компанії є винагородою за погашення боргу компанії перед цим засновником.

Проте, Директива 2006/112 передбачає також звільнення від сплати ПДВ. Так, зокрема, відповідно до статті 135 (1)(j) Директиви 2006/112 держави-члени звільняють від оподаткування ПДВ постачання будівлі або її частин, а також земельної ділянки, на якій вона стоїть, окрім постачання, зазначеного у пункті (а) статті 12 (1) [1].

Відповідно до статті 12 (1)(а) Директиви 2006/112 держави-члени можуть вважати платником податку будь-кого, хто здійснює на епізодичній основі операцію, пов'язану з діяльністю, зазначеною у другому підпункті статті 9 (1), та зокрема одну з таких операцій: постачання, до першого заселення, будівлі або частин будівлі та земельної ділянки, на якій стоїть будівля [1].

Тобто у статті 135 (1)(j) Директиви 2006/112 іде мова про звільнення від сплати ПДВ постачання об'єкту нерухомості неплатником ПДВ поза межами економічної діяльності. Однак, за правилами Директиви 2006/112 операція з постачання об'єкту нерухомості на епізодичній основі, що становить економічну діяльність, незалежно від статусу платника ПДВ, а також перше постачання об'єктів нерухомості та земельної ділянки, на якій стоїть такий об'єкт, підлягає оподаткуванню ПДВ.

Директива 2006/112 виходить з принципу, що операція з першої передачі об'єкту нерухомості оподатковується ПДВ, а наступні його передачі, як правило, звільняються від ПДВ, що дозволяє уникнути багаторазового нарахування ПДВ при кожному перепродажі об'єкту нерухомості, зберегти нейтральність ПДВ, а також чітко розмежувати сферу ПДВ

та сферу податків на майно, які можуть застосовуватися на вторинному ринку. Ключовою ідеєю ПДВ є податкова нейтральність для бізнесу (економічних операторів). Оподаткування ПДВ першої передачі об'єкту нерухомості дозволяє забудовнику віднести до податкового кредиту ПДВ, сплачений на матеріали, роботи, послуги, а також гарантує, що ПДВ у кінцевому підсумку несе кінцевий споживач, а не економічний оператор. Якби перша передача об'єкту нерухомості була звільнена від сплати ПДВ, забудовник не мав би права на відшкодування вхідного ПДВ, що призвело б до прихованого податкового навантаження та викривлення конкуренції. Оподаткування ПДВ операції з першої передачі об'єкту нерухомості зменшує можливості штучного виведення операцій з-під ПДВ та унеможлиблює ситуації, коли економічно нова нерухомість продається як «вживана» з метою уникнення оподаткування ПДВ.

Повертаючись до нашого предмету дослідження, варто також зазначити, що операція обміну (міни) об'єкту нерухомості на суму боргу є фактично бартерною (взаємозаліковою) операцією, і за правилами Директиви 2006/112 така операція вважатиметься постачанням компенсації.

Отже, за правилами Директиви 2006/112 передача нерухомого майна юридичною особою (компанією) у власність її засновника в рахунок погашення боргу є оплатним постачанням товару, підлягає оподаткуванню ПДВ, якщо така операція здійснюється платником ПДВ, пов'язана з його економічною діяльністю та має зустрічну економічну вигоду (погашення боргу).

**Висновки.** Передача об'єкта нерухомості юридичною особою у власність її засновника в рахунок погашення боргу не може розглядатися як нейтральна операція з точки зору оподаткування ПДВ. За своєю правовою та економічною суттю така передача є постачанням товару, що здійснюється платником ПДВ у межах його економічної діяльності, незалежно від корпоративного статусу сторін та способу припинення зобов'язання. Погашення боргу шляхом

відчуження об'єкту нерухомості не змінює факту переходу права власності та отримання компенсації у негрошовій формі, а отже відповідає об'єкту оподаткування ПДВ. Ігнорування цієї обставини призводить до спотворення принципів податкової нейтральності та рівності платників

податків, створюючи ризики перекваліфікації операції податковими органами. Тому застосування ПДВ до таких операцій є обґрунтованим як з точки зору норм податкового законодавства України та права ЄС, так і з позиції економічного змісту відповідних правовідносин.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Директива Ради 2006/112/ЄС від 28 листопада 2006 року про спільну систему податку на додану вартість. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A02006L0112-20250414>.

2. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.

3. Рішення Суду ЄС від 22 жовтня 2015 року у справі C-126/14 *UAB "Sveda" v Valstybinė mokesčių inspekcija prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos*. URL: <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=170303&pageIndex=0&doclang=en&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=3502537>.

4. Рішення Суду ЄС від 6 лютого 2003 року у справі C-185/01 *Auto Lease Holland BV v Bundesamt für Finanzen*. URL: <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=48033&pageIndex=0&doclang=en&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=3504000>.

5. Рішення Суду ЄС від 19 грудня 2012 року у справі C-549/11 *Direktor na Direksia 'Obzhalvane i upravlenie na izpalnenieto' – grad Burgas pri Tsentralno upravlenie na Natsionalnata agentsia za prihodite v Orfey Bulgaria EOOD*. URL: <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=131981&pageIndex=0&doclang=en&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=3504430>.

6. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>



Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)

Дата першого надходження статті до видання: 05.03.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 02.04.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 21.05.2026