



Огляд змін в законодавстві з питань обліку та оподаткування в будівельній галузі. Перевірки будівельного бізнесу 2025

Основні нововведення та законодавчі зміни станом на травень 2025 року у сфері будівництва.

Ключові аспекти перевірок будівельного бізнесу та вплив цифровізації на адміністрування галузі.

Тетяна ЦИФРА, к.е.н., доцент кафедри економіки будівництва



Цифровізація будівельної галузі



Електронна система ціноутворення

Запуск першої черги

Електронна система ціноутворення в будівництві

Оптимізація процесів

Скорочення часу на розробку документації на 40%.

Покращення обліку

Автоматична синхронізація з бухгалтерськими системами
будівельних компаній.



Облікові аспекти будівельної діяльності

Оновлення НП(С)БО

- Нові вимоги до оцінки незавершеного будівництва
- Зміни у визнанні доходів за етапами виконання

Будівельні контракти

- Особливості обліку довгострокових контрактів
- Облік гарантійних зобов'язань будівельників

Державні програми

- Відображення державних грантів та субсидій
- Пільгове кредитування для відновлення інфраструктури





ПІДЛЯГАЄ ОПОДАТКУВАННЮ



**Квартира + будинок,
загальною площею > 180 кв м**



Будинок площею > 120 кв м



**Квартира
площею > 60 кв м**



**Нежитлова
нерухомість**



**Квартира загальною площею > 300 кв м
або будинок загальною площею > 500 кв м
25 тис грн у рік за кожен із вказаних
об'єктів житлової нерухомості**

Податок на майно, відмінне від земельної ділянки - 2025



Ставка податку:

за 1 кв м понад пільгову площу
для житлової нерухомості та 1 кв м
нежитлової нерухомості до **1,5%** розміру
мінімальної заробітної плати
станом **на 01 січня 2024 р – до 106,50 грн**
(7100 грн * 1,5% = 106,50 грн)



Штрафи за несплату податку:

затримка платежу до 30-ти днів
- 10% нарахованого податку;
затримка платежу понад 30 днів
- 20% нарахованого податку.



Строк сплати:

протягом 60-ти днів з дня
отримання повідомлення - рішення



До відома платників!

**У 2025 році податок на нерухомість
нараховується буковинцям за 2024 рік**



ПЛАТНИКИ ПОДАТКУ (ст. 266.1 ПКУ)

Фізичні та юридичні особи, у т.ч. нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.



СТАВКА ПОДАТКУ:

за 1 кв м понад пільгову площу
для житлової нерухомості та 1 кв м
нежитлової нерухомості до **1,5%** розміру
мінімальної заробітної плати
станом **на 01 січня 2024 р – до 106,50 грн**
(7100 грн * 1,5% = 106,50 грн)



ПРИКЛАД РОЗРАХУНКУ:

Квартира загальною площею 65 кв. м.
Оподатковувана площа: $65 - 60 = 5$ кв. м.
Сума податку: $5 * 106,50 = 532,5$ грн



Платники мають право звернутися з письмовою заявою до ДПС
за своєю податковою адресою для проведення звірки даних щодо:



- об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, у т.ч. їхніх часток, що перебувають у власності платника податку;
- розміру загальної площі об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності платника податку;
- права на користування пільгою із сплати податку;
- розміру ставки податку;
- нарахованої суми податку (пп. 266.7.3 ПК).

БАЗОЮ ОПОДАТКУВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, у т.ч. його часток.
Обчислення податку для фізосіб та юросіб відрізняється.



РОЗРАХУНОК ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ

Категорія осіб	Хто обчислює	Джерело даних для обчислення податку
фізичні особи	контролюючий орган	➤ дані Держреєстру, що безоплатно надають держреєстратори прав на нерухоме майно; ➤ оригінали відповідних документів платника податків, зокрема документи права власності
юридичні особи	самостійно	➤ виходячи із загальної площі кожного окремого об'єкта оподаткування на підставі документів, що підтверджують право власності на такий об'єкт

ПДВ У ЗАМОВНИКА

Особливі режими
по будівництву житла

Загальні правила для ОЗ,
ремонту

ЗАГАЛЬНІ ПРАВИЛА ДЛЯ ОЗ, РЕМОНТУ...

П.187.1 ПКУ – правило першої події

За операціями з виконання **підрядних будівельних робіт** суб'єкти підприємницької діяльності (підрядники та субпідрядники) **можуть** застосовувати касовий метод податкового обліку відповідно до підпункту [14.1.266](#) пункту 14.1 статті 14 цього Кодексу.

ОСОБЛИВОСТІ ПОСТАЧАННЯ ЖИТЛА

- За операціями з першого постачання житла (об'єктів житлової нерухомості), неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості **застосовується касовий метод** податкового обліку відповідно до [підпункту 14.1.266](#) пункту 14.1 статті 14 цього Кодексу.

ОСОБЛИВОСТІ ПОСТАЧАННЯ ЖИТЛА

П. 187.9 ПКУ. Датою виникнення податкових зобов'язань виконавця довгострокових договорів (контрактів), крім договорів (контрактів) на будівництво житла (об'єктів житлової нерухомості), договорів купівлі-продажу неподільного житлового об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта житлової нерухомості, щодо яких відбувається перше їх постачання, є дата фактичної передачі виконавцем результатів робіт за такими договорами (контрактами).

Для цілей цього пункту довгостроковий договір (контракт) - це будь-який договір на виготовлення товарів, виконання робіт, надання послуг з довготривалим (більше одного року) технологічним циклом виробництва та якщо договорами, які укладені на виробництво таких товарів, виконання робіт, надання послуг, не передбачено поетапного їх здавання.

ПЕРШЕ ПОСТАЧАННЯ ЖИТЛА У ЗАМОВНИКА

- Оформлення права власності на Замовника – перше постачання – ПДВ 20% (від генпідрядника)
- Про подальшому продажу від Замовника (другий продаж) – ПДВ – 0%
- Умовне нарахування ПДВ (придбання, яке буде використовуватись в неоподатковуваних операціях)
ст.199.1 ПКУ

Проблема:

Пільга з ПДВ: Операції з постачання житла, збудованого за бюджетні кошти, звільняються від оподаткування ПДВ згідно зі ст. 197.1.14 Податкового кодексу України (ПКУ).

Вхідний ПДВ не відшкодовується: При цьому забудовник/підрядник сплачує ПДВ постачальникам матеріалів, послуг, робіт субпідрядників (“вхідний” ПДВ). Оскільки вихідна операція (постачання житла) є пільговою, цей вхідний ПДВ **не може бути включений до податкового кредиту**.

Компенсуючі зобов’язання: Згідно зі ст. 198.5 ПКУ, на суму такого “вхідного” ПДВ, використаного в пільгових операціях, платник податку **зобов’язаний нарахувати компенсуючі податкові зобов’язання**.

Фінансовий тягар: Фактично, сума вхідного ПДВ стає невідшкодовуваними витратами забудовника/підрядника.

Прогалина в ціноутворенні: Чинні державні будівельні норми та методики розрахунку кошторисної вартості **не містять чіткого механізму включення цих компенсуючих ПДВ-зобов’язань до вартості будівництва**, яку має компенсувати державний замовник. Хоча логіка та позиція окремих органів вказують, що замовник мав би ці витрати компенсувати.

Рішення:

Ініціювати внесення змін до нормативно-правових актів у сфері ціноутворення у будівництві.

Мета змін: Чітко прописати та запровадити механізм включення сум компенсуючих податкових зобов’язань з ПДВ (що виникають через застосування пільги за ст. 197.1.14 ПКУ) до складу кошторисної вартості будівництва об’єктів.

Це дозволить юридично коректно обґрунтовувати та включати ці витрати до ціни контракту, що фінансується з бюджету, та отримувати відповідну компенсацію від державного замовника.

Основні типи будівельних контрактів

Контракт з фіксованою ціною

Договір із погодженим кошторисом витрат і встановленим прибутком та кінцевою ціною контракту. Прибуток можна оцінити достовірно, якщо можна точно визначити як дохід, так і витрати на виконання контракту.

Контракт "витрати плюс"

Договір, у якому встановлено відсоток прибутку від понесених витрат (наприклад, 20%). Ціна контракту може змінюватися залежно від фактичних витрат. Достовірне визначення прибутку можливе при достовірному визначенні витрат.

Комбіновані контракти

Договори, що поєднують елементи різних типів контрактів або мають специфічні умови розрахунків. Порядок визнання доходів і витрат залежить від можливості достовірної оцінки прибутку за такими контрактами.

Тип контракту суттєво впливає на методику обліку доходів і витрат. Для правильного відображення операцій у бухгалтерському обліку необхідно чітко розуміти умови договору та класифікувати його відповідно до принципів НП(С)БО 18.

ДАТА ВИЗНАННЯ ДОХОДУ І ВИТРАТ

- Здача об'єкта в експлуатацію = оформлення права власності
- Акт прийому-передачі будівельно-підрядних робіт
- Метод визнання доходу / витрат прописуємо в обліковій політиці

ВИЗНАННЯ ДОХОДІВ ПРИ ПОДАЛЬШОМУ ПРОДАЖУ ОН (ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ)

НПСБО 15 «Дохід» п.8

- покупцеві передані ризики й вигоди, пов'язані з правом власності на продукцію (товар, інший актив);
- підприємство не здійснює надалі управління та контроль за реалізованою продукцією (товарами, іншими активами);
- можливість надійно виміряти витрати і достовірно визначити розмір виручки
- є впевненість надходження економічних вигід в компанію.

ВИЗНАННЯ ДОХОДІВ ПРИ ПОДАЛЬШОМУ ПРОДАЖУ ОН (ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ)

- П.3 НПСБО 18 «Будівельні контракти» (для підрядників)

Доходи і витрати протягом виконання будівельного контракту визнаються з урахуванням ступеня завершеності робіт **на дату балансу**, якщо кінцевий фінансовий результат цього контракту може бути достовірно оцінений.

- ступінь завершеності робіт
- фінансовий результат може бути достовірно оцінений

Методи визначення ступеня завершеності робіт

Вимірювання та оцінка виконаної роботи

Визначення чіткого переліку виконаних робіт та їхньої вартості. Результати відображають в акті приймання-передачі виконаних будівельних робіт. Застосовується при складанні та підписанні акта сторонами на кожну дату балансу.

Співвідношення фактичних витрат до очікуваної суми загальних витрат

Використовується коли встановлено очікувану загальну суму витрат. Дохід визначається як відсоток від загальної ціни договору, який дорівнює відношенню фактичних витрат до очікуваних загальних витрат. Наприклад, кошторис загальних витрат за договором становить 1 млн грн. Ціну визначено в розмірі 30% від суми витрат. Отже, ціна договору без урахування ПДВ — 1,3 млн грн.

На дату балансу фактичні витрати становили 400000 грн. Таким чином, ступінь завершеності — 40% ($400000 : 1000000$). Дохід на дату балансу (без ПДВ) — 520000 грн ($1300000 \times 40\%$). Витрати визнають у розмірі, який понесено фактично.

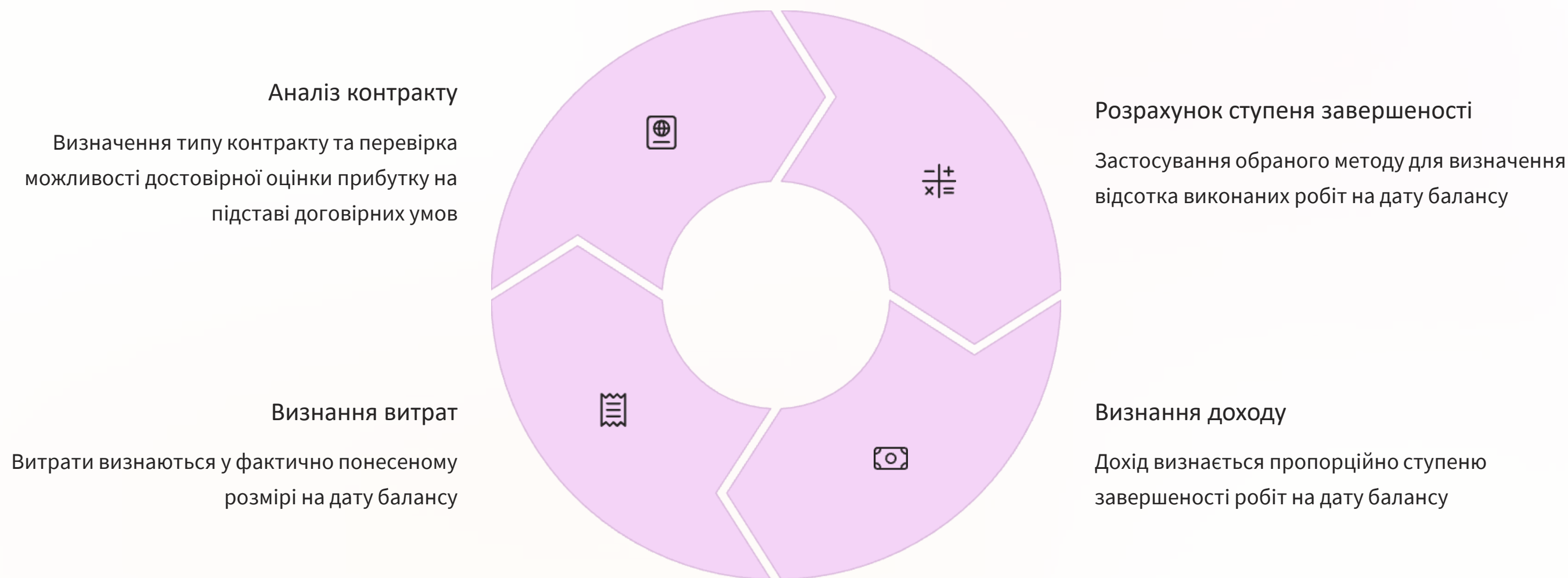


Співвідношення обсягу завершеної частини робіт та загального обсягу

Застосовується при виконанні однорідних робіт. Наприклад, укладено контракт на виконання 100 м куб. цегляного мурування на суму без ПДВ 100000 грн. На дату балансу виконано 15 м куб. Таким чином, ступінь завершеності робіт — 15% ($15 : 100 \times 100\%$). Дохід на дату балансу становитиме 15000 грн ($100000 \times 15\%$), без урахування ПДВ.

Порядок визначення ступеня завершеності робіт має бути зафіксований в обліковій політиці підприємства. Обраний метод повинен застосовуватися послідовно до всіх контрактів з подібними характеристиками.

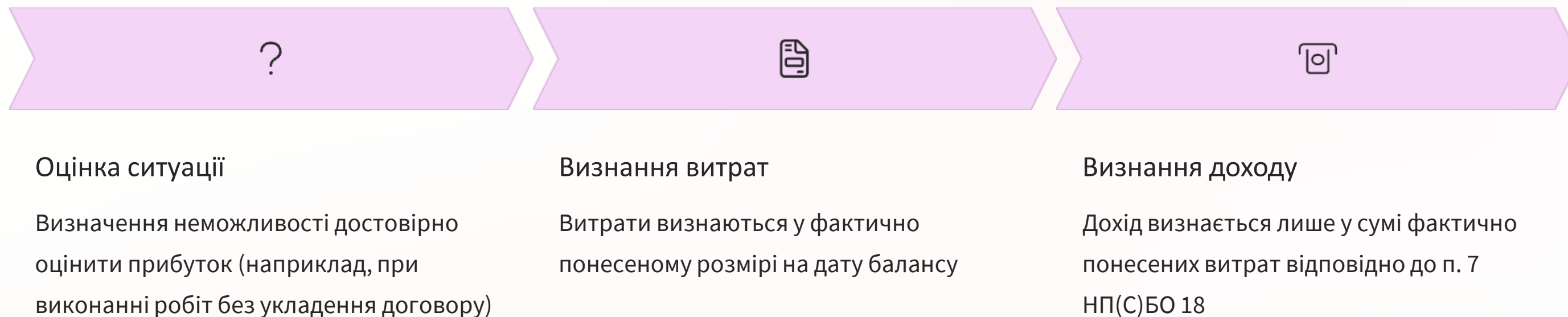
Особливості визнання доходів і витрат при достовірній оцінці прибутку



Якщо кінцевий фінансовий результат можна **оцінити достовірно, доходи і витрати протягом виконання контракту визнаються з урахуванням ступеня завершеності робіт на дату балансу** відповідно до п. 3 НП(С)БО 18 та п. 2.17 Методрекомендацій №635.

Визнаний дохід відображається проведенням Д-т 361 К-т 703, а витрати – Д-т 903 К-т 23. Визнаний дохід (без ПДВ) також відображається проведенням Д-т 238 "Завершені етапи за незакінченими будівельними контрактами" К-т 239 "Проміжні рахунки".

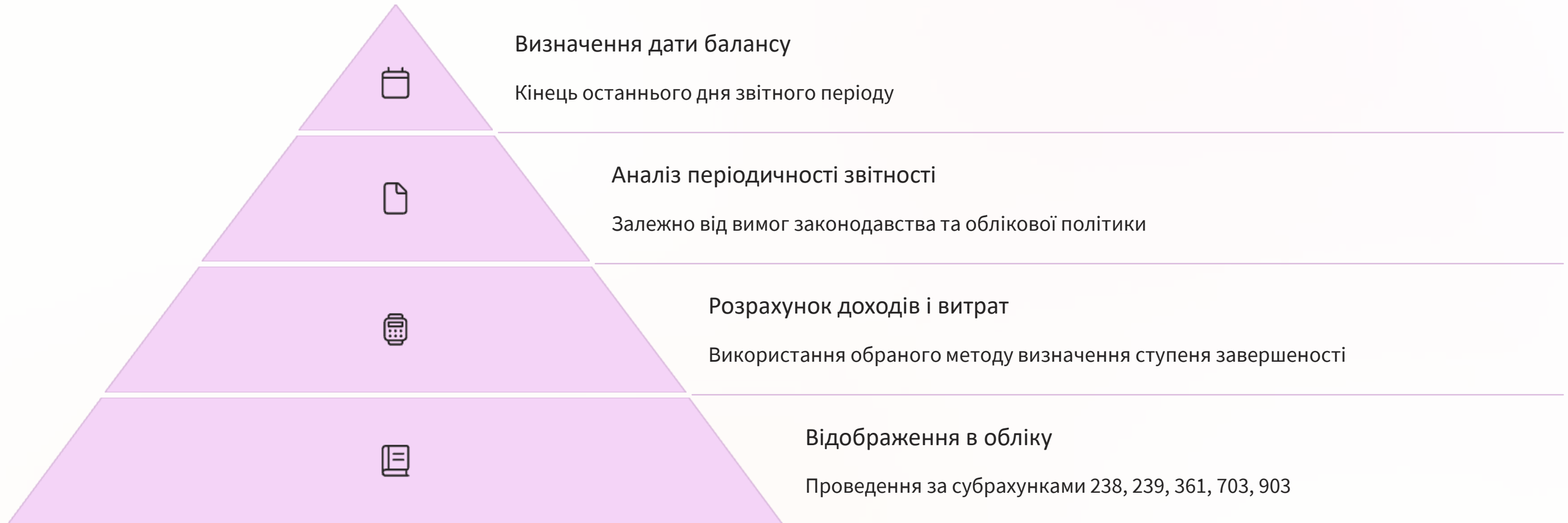
Особливості визнання доходів і витрат при неможливості достовірної оцінки прибутку



Коли неможливо достовірно оцінити прибуток за будівельним контрактом, дохід визнається у сумі фактично понесених витрат, які з високою ймовірністю будуть відшкодовані. Це забезпечує обережний підхід до визнання доходу та відповідає принципу обачності в бухгалтерському обліку.

Така ситуація може виникати при високій невизначеності умов виконання робіт, відсутності чітких домовленостей з замовником, або коли роботи виконуються без належним чином оформленого договору. В таких випадках прибуток за контрактом визнається лише після завершення всіх робіт та остаточного розрахунку з замовником.

Визнання доходів і витрат на дату балансу



Згідно з п. 3 НП(С)БО 6, **дата балансу** — це дата, на яку складено баланс підприємства. Зазвичай датою балансу є кінець останнього дня звітного періоду. Для різних підприємств частота складання фінансової звітності може відрізнятися.

Підприємства, які складають і подають фінансову звітність щоквартально, повинні визнавати доходи і витрати за будівельними контрактами на кінець кожного кварталу. Якщо підприємство відповідно до своєї облікової політики складає звітність щомісяця, то й доходи і витрати слід визнавати на кінець кожного місяця.

ДОСТАТНІСТЬ ПЕРВИННИХ ДОКУМЕНТІВ

- Договір БМР
- Додаток до договору
- Кошторис (Зведений або локальні)
- Ресурсна відомість витратних матеріалів

П.3 Постанови 668 : договірна документація: договір підряду та інші документи (проектна, кошторисна, тендерна документація, тендерні пропозиції, акцепт тендерної пропозиції, повідомлення, запити, претензії, тощо), які встановлюють, конкретизують, уточнюють або змінюють умови договору підряду

ПЕРВИННІ ДОКУМЕНТИ У БУДІВНИЦТВІ

ЗОВНІШНІ

- Прихідна накладна
- ТТН
- Акт прийому-передачі
- Інвойс
- Акти виконаних робіт, в т.ч. КБ-2 та КБ-3, відомість матеріалів

ВНУТРІШНІ

- Журнал обліку виконаних робіт КБ-6 (виконроб)
- Матеріальний звіт
- Вимога-накладна на відпуск ТМЦ М-11
- Акти списання матеріалів
- Відомість роботи механізмів та будівельних машин (власних)
- Додаткові облікові реєстри субпідрядних робіт, незавершеного будівництва тощо
- Наряд на роботу (зарплата працівників)
- Калькуляція собівартості фактична (планова – кошторис)
- Довідка (звіт) про розподіл ЗВВ

Перевірки будівельного бізнесу 2025

Види перевірок

Планові, позапланові та фактичні перевірки мають оновлені підстави.

Нові повноваження

Контролюючі органи отримали доступ до електронних баз даних будівельників.

Зони ризику

Особлива увага до розрахунків ПДВ та трансфертного ціноутворення.

Часові обмеження

Тривалість перевірок скорочено до 5 робочих днів.



Типи перевірок у 2025 році

Планові перевірки

Проводяться згідно з річним планом, оприлюдненим до 1 грудня попереднього року

Дистанційні перевірки

Документарний аналіз з використанням електронних систем моніторингу



Позапланові перевірки

Ініціюються на основі скарг, аварій або за запитом правоохоронних органів

Експрес-перевірки

Нова форма - швидкий моніторинг окремих аспектів діяльності (до 1 дня)

Нововведенням 2025 року стануть експрес- та дистанційні перевірки, що дозволять знизити адміністративне навантаження на бізнес при збереженні ефективного контролю.

Органи, що здійснюватимуть перевірки



ДІАМ

Державна інспекція архітектури та містобудування - головний контролюючий орган у сфері будівництва



ДСНС

Державна служба з надзвичайних ситуацій перевірятиме протипожежну безпеку об'єктів



Держпраці

Державна служба України з питань праці контролюватиме дотримання безпеки праці



ДПС

Державна податкова служба здійснюватиме фінансовий контроль будівельних підприємств

Кожен орган матиме чітко окреслені повноваження, що дозволить уникнути дублювання функцій та зменшить адміністративне навантаження на бізнес.

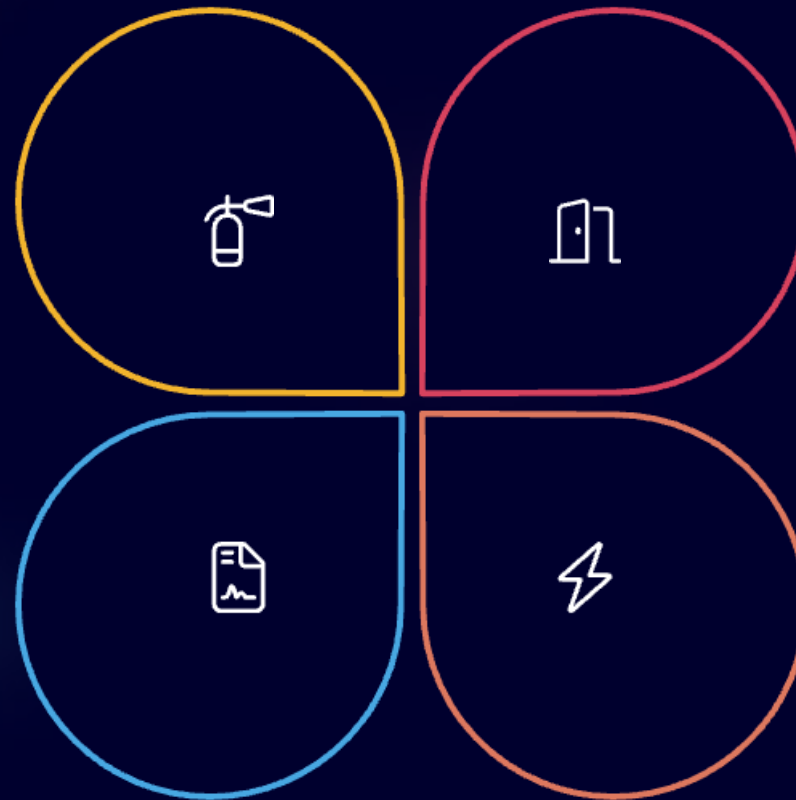
Що перевірятимуть інспектори ДСНС

Протипожежні системи

- Автоматичні системи пожежогасіння
- Системи сигналізації
- Засоби первинного пожежогасіння

Документація

- Інструкції з пожежної безпеки
- Журнали тренувань
- Плани евакуації



Евакуаційні шляхи

- Відповідність нормам
- Доступність та позначення
- Системи оповіщення

Електробезпека

- Системи заземлення
- Захист від короткого замикання
- Стан електропроводки

Інспектори ДСНС приділятимуть особливу увагу дотриманню нових норм протипожежної безпеки, які були гармонізовані з європейськими стандартами в рамках реформи 2025 року.

Що перевірятимуть інспектори Держпраці



Безпека праці

Умови праці, засоби захисту, інструктажі



Трудові відносини

Договори, графіки, компенсації



Кваліфікація

Навчання, сертифікація, допуски



Охорона здоров'я

Медогляди, санітарні умови

Інспектори Держпраці зосереджуватимуться на умовах праці робітників, дотриманні вимог безпеки та наявності всієї необхідної документації. Особлива увага приділятиметься запобіганню нещасним випадкам та професійним захворюванням.

Згідно з новими правилами, представники будівельної компанії повинні бути присутніми під час усіх перевірок та мати можливість надавати пояснення.

Як підготуватися до перевірки Держпраці

Перевірка документації

- Накази про охорону праці
- Журнали інструктажів
- Протоколи навчань
- Особові картки видачі ЗІЗ

Перевірка умов праці

- Стан робочих місць
- Забезпеченість ЗІЗ
- Санітарно-побутові умови
- Мікрокліматичні параметри

Кадрові питання

- Трудові договори
- Медичні огляди
- Кваліфікаційні посвідчення
- Посадові інструкції

Для успішного проходження перевірки Держпраці необхідно забезпечити не лише наявність всієї документації, а й фактичне дотримання вимог безпеки на будівельному майданчику. Особливу увагу слід приділити навчанню працівників та забезпеченню їх засобами індивідуального захисту.





Права інспекторів контролюючих органів



Доступ на об'єкти

Право безперешкодного доступу на будівельні майданчики та в офісні приміщення компанії



Запит документів

Право вимагати надання оригіналів документів, що стосуються предмету перевірки



Фото/відеофіксація

Право проводити фото-, відео- та аудіозапис під час перевірки



Опитування працівників

Право опитувати працівників підприємства з питань, що стосуються перевірки

Важливо розуміти, що при проведенні перевірки інспектори контролюючих органів мають чітко визначені законом повноваження. Перевищення цих повноважень може стати підставою для оскарження результатів перевірки.

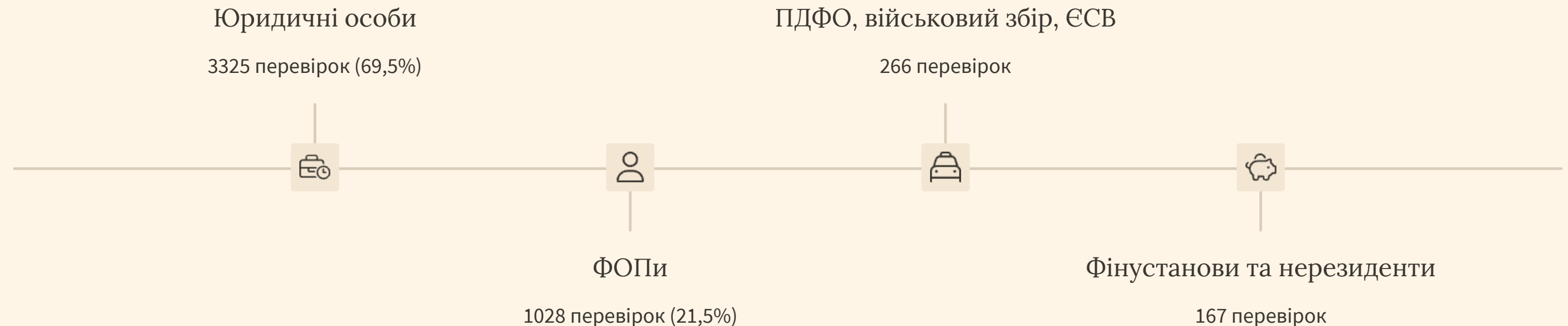
Топ 10 видів економічної діяльності компаній, що підпадають під перевірки у 2025 році

Назва КВЕДу	Кількість	%
01.11 Вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур	452	12.03%
46.90 Неспеціалізована оптова торгівля	140	3.73%
41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель	130	3.46%
68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	105	2.79%
46.71 Оптова торгівля твердим, рідким, газоподібним паливом і подібними продуктами	84	2.24%
49.41 Вантажний автомобільний транспорт	82	2.18%
52.29 Інша допоміжна діяльність у сфері транспорту	75	2,00%
45.11 Торгівля автомобілями та легковими автотранспортними засобами	73	1.94%
52.10 Складське господарство	73	1.94%
46.75 Оптова торгівля хімічними продуктами	66	1.76%

Податкові перевірки в Україні у 2025 році: що потрібно знати бізнесу

У 2025 році податкові органи України планують провести масштабну кампанію перевірок, яка охопить близько 4700 суб'єктів господарювання. Найбільше уваги приділятимуть юридичним особам – на них припадає 3325 перевірок (69,5% від загальної кількості).

Фізичні особи-підприємці також потраплять під пильний нагляд – заплановано 1028 перевірок (21,5%). Окремо виділено 266 перевірок щодо правильності сплати ПДФО, військового збору та ЄСВ, а також 167 перевірок фінансових установ і представництв нерезидентів.



Географічно найбільша інтенсивність перевірок очікується у Києві (18%), Одеській (12%) та Дніпропетровській (10%) областях. Детальну інформацію можна знайти в офіційному [плані-графіку проведення документальних планових перевірок](#), опублікованому на сайті податкової служби.

ОПЕРАЦІЇ З ФОП-АМИ ПІД ОСОБЛИВИМ КОНТРОЛЕМ



Що перевірятимуть податкові інспектори

Фінансова документація

- Первинні документи
- Бухгалтерський облік
- Податкова звітність
- Касова дисципліна

Податкові зобов'язання

- ПДВ та податок на прибуток
- Єдиний соціальний внесок
- Військовий збір
- Місцеві податки

Трудові відносини

- Оформлення працівників
- Виплата заробітної плати
- ПДФО та військовий збір
- Трудові договори

Податкові інспектори перевірятимуть правильність нарахування та сплати податків, своєчасність подання звітності та відповідність господарських операцій вимогам законодавства. Новими аспектами перевірок стануть контроль за трансфертним ціноутворенням та відповідність міжнародним стандартам фінансової звітності.

ЗА ЯКІ ПЕРІОДИ МОЖУТЬ ПЕРЕВІРИТИ / ДОНАРАХУВАТИ?

строки проведення
перевірок («період»)

строки зберігання
документів



строки нарахування
грошових зобов'язань
(окремо штрафів)

ЗА ЯКІ ПЕРІОДИ МОЖУТЬ ПЕРЕВІРИТИ / ДОНАРАХУВАТИ?

... як розраховують податківці?

*** Строк давності зупинявся в такі періоди: ***

- ✓ з 18.03.2020 по 17.03.2022 – відповідно до п. 52-2 підрозд. 10 розд. ХХ ПКУ для всіх платників податків;
- ✓ з 07.03.2022 по 24.11.2022 – відповідно до п.п. 69.9 п. 69 підрозд. 10 розд. ХХ ПКУ для всіх платників податків;
- ✓ у періоді з 07.03.2022 по 17.03.2022 – одночасно діяли п. 52-2 і п.п. 69.9 п. 69 підрозд. 10 розд. ХХ ПКУ для всіх платників податків;
- ✓ з 17.03.2022 по 01.08.2023 – відповідно до п. 102.9 ст. 102 ПКУ (з 17.03.2022 по 27.05.2022 норма діяла без виключень, а з 27.05.2022 по 01.08.2023 – з виключеннями щодо випадків, передбачених ПКУ);
- ✓ у періоді з 17.03.2022 по 24.11.2022 – одночасно діяли п.п. 69.9 п. 69 підрозд. 10 розд. ХХ ПКУ і п. 102.9 ст. 102 ПКУ;
- ✓ з 24.11.2022 по 01.08.2023 – відповідно до п.п. 69.9 п. 69 підрозд. 10 розд. ХХ ПКУ для платників податків, які не мають можливості своєчасно виконувати податкові обов'язки, передбачені ст.ст. 59-60, 87 – 101 ПКУ, та/або визначення грошових зобов'язань згідно із ст. 116 ПКУ;
- ✓ у періоді з 27.05.2022 по 01.08.2023 – п. 102.9 ст. 102 ПКУ діяв із виключеннями, передбаченими п.п. 69.9 п. 69 підрозд. 10 розд. ХХ ПКУ;
- ✓ з 01.08.2023 – для груп платників з податковим боргом, який виник до 24.02.2022, згідно з п.п. 69.40 п. 69 підрозд. 10 розд. ХХ ПКУ

ЗІР ДПС Категорія: 128.11 списання безнадійного податкового боргу

«Фіскальний» висновок: строк давності зупинявся з 18.03.2020 по 31.07.2023р.

ЗА ЯКІ ПЕРІОДИ МОЖУТЬ ПЕРЕВІРИТИ / ДОНАРАХУВАТИ?

... як розраховують податківці?

**Алгоритм ДПС щодо розрахунку періоду
перевірки:**

1. Загальний строк давності «1 095 днів» (ст. 102 ПКУ)
2. «Узагальнений» мораторій (18.03.2020 – 31.07.2023)
3. «Дата початку перевірки» – «1 095 днів» – 1 231 день = орієнтовна дата звітування = «початок періоду перевірки»



ЗА ЯКІ ПЕРІОДИ МОЖУТЬ ПЕРЕВІРИТИ / ДОНАРАХУВАТИ?

... як розраховують податківці?

Алгоритм ДПС щодо розрахунку періоду перевірки (ЄСВ не враховуємо):

Приклад: дата початку перевірки – 12.12.2024 р. (згідно з наказом)



12.12.2024 – 1 095 – 1 231 = 01.08.2018 (орієнтовна дата звітування) = 01.07.2018 (щодо ПДВ)
= 01.01.2018 (щодо річного «прибутку»)



ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА
СЛУЖБА

ІНФОРМУЄ

ЗА ЯКІ ПЕРІОДИ МОЖУТЬ ПЕРЕВІРИТИ / ДОНАРАХУВАТИ?

... як розраховують податківці?

Можливий «антифіскальний» алгоритм розрахунку
періоду перевірки:

1. Загальний строк для проведення перевірки «1 095 днів» (п. 102.1. ст. 102 ПКУ)
2. Випадки незастосування п. 102.1. ст. 102 – неподання декларації та/або засудження за ухилення від сплати податків
3. Безпосередньо до п. 102.1. ст. 102 не вносились зміни щодо зупинення його дії (за аналогією з п. 52-2 підрозд. 10 розд. XX ПКУ)
4. Випадки зупинення строків давності (п. 102.3. ПКУ) – відсутні (див. далі)



ЗА ЯКІ ПЕРІОДИ МОЖУТЬ ПЕРЕВІРИТИ / ДОНАРАХУВАТИ?

...як розрахувати для свого платника?

Щодо строків притягнення до відповідальності згідно ПКУ:

«Стаття 102. Строки давності та їх застосування

...

У разі виявлення за результатами перевірки порушень інших вимог податкового законодавства, безпосередньо не пов'язаних з декларуванням податкових зобов'язань..., контролюючий орган, крім випадків, визначених пунктом 102.2 цієї статті, має право самостійно визначити суму штрафних санкцій (фінансових санкцій, штрафів) платника податків не пізніше 1095 дня з дня вчинення відповідного правопорушення.»

«Стаття 113. Штрафні (фінансові) санкції (штрафи)

113.1. Граничні строки застосування штрафних (фінансових) санкцій (штрафів) до платників податків відповідають строкам давності для нарахування грошових зобов'язань, визначеним статтею 102 цього Кодексу.

113.2. **Перебіг строку давності** для застосування штрафних (фінансових) санкції (штрафів) **зупиняється** у випадках, визначених **пунктом 102.3** статті 102 цього Кодексу»



ЗА ЯКІ ПЕРІОДИ МОЖУТЬ ПЕРЕВІРИТИ / ДОНАРАХУВАТИ?

...як розрахувати для свого платника?

Щодо строків притягнення до відповідальності
згідно ПКУ:

«102.3. Відлік строку давності зупиняється на будь-
який період, протягом якого:

...

102.3.2. контролюючому органу згідно із законом
та/або рішенням суду ЗАБОРОНЕНО проводити
перевірку (перевірки) ПЛАТНИКА ПОДАТКІВ...»

А тепер, увага, питання з зірочкою:

«Яким законом вводилась заборона на проведення
перевірок саме вашого платника?»

ЗН?К
ПИТННЯ

ЗА ЯКІ ПЕРІОДИ МОЖУТЬ ПЕРЕВІРИТИ / ДОНАРАХУВАТИ?

...як розрахувати для свого платника?

Щодо строків притягнення до відповідальності згідно ПКУ:

- Порухення – несвоечасна реєстрація ПН за липень 2018 р.
(для прикладу – від 11.07.2018 р.)
- ПН фактично зареєстровані 17.10.2018 р.
- Дане порушення не підпадало під «штрафний» мораторій
тільки з 07.03.2022 по 26.05.2022 р.
- Порухення зафіксовано актом камеральної перевірки
+ воно безпосередньо не пов'язано з декларуванням ПЗ
- **АЛЕ:** проведення камеральних перевірок заборонялось
тільки з 07.03.2022 по 26.05.2022 р.
- **Строк притягнення до відповідальності???**



ЗА ЯКІ ПЕРІОДИ МОЖУТЬ ПЕРЕВІРИТИ / ДОНАРАХУВАТИ?

...як розраховують податківці?

Алгоритм ДПС щодо розрахунку строків притягнення до відповідальності згідно з ПКУ:

Приклад: ПН від 11.07.2018 р. були зареєстровані в ЄРПН 17.10.2018 р.



«Фіскальний» висновок: ГУ ДПС має право застосувати штраф



ЗА ЯКІ ПЕРІОДИ МОЖУТЬ ПЕРЕВІРИТИ / ДОНАРАХУВАТИ

...як розраховувати для свого платника?

Можливий алгоритм ДПС щодо розрахунку строків притягнення до відповідальності згідно з ПКУ:

Приклад: ПН від 11.07.2018 р. Були зареєстровані в ЄРПН 17.10.2018 р.



«Антифіскальний» висновок: у ГУ ДПС відсутнє право застосовувати штраф

ЗА ЯКІ ПЕРІОДИ МОЖУТЬ ПЕРЕВІРИТИ / ДОНАРАХУВАТИ?

...як розрахувати для свого платника?

Щодо строків зберігання документів:

«44.3. (в редакції до 27.04.2023)

Платники податків зобов'язані забезпечити зберігання документів, визначених пунктом 44.1 цієї статті, а також документів, пов'язаних із виконанням вимог законодавства, контроль за дотриманням якого покладено на контролюючі органи, протягом визначених законодавством термінів, але не менш як... 1095 днів...

...

Передбачені цим пунктом терміни зберігання документів продовжуються на період зупинення відліку строку давності у випадках, передбачених пунктом 102.3 статті 102 цього Кодексу»



ЗА ЯКІ ПЕРІОДИ МОЖУТЬ ПЕРЕВІРИТИ / ДОНАРАХУВАТИ?

...як розрахувати для свого платника?

Підбиваємо підсумки:

- коли подано декларацію?
- суть порушення (чи пов'язане з декларуванням)?
- коли скоєно порушення?
- чи підпадало дане порушення під "штрафний" мораторій?
- коли було скасовано цей мораторій саме щодо конкретного штрафу?
- вид призначеної перевірки?
- чи підпадав цей вид перевірки під мораторій?
- якщо так, то коли був скасований?
- якщо планова – коли первинно було включено до плану-графіку за відповідний період?
- чи була можливість у ГУ ДПС зафіксувати відповідне порушення за допомогою інших видів перевірок (предмет перевірки, наявність мораторію)
- ступінь «якості» профільних норм закону ...



Система ризик-орієнтованого контролю

Критерій ризику	Ваговий коефіцієнт	Методи контролю
Невідповідність витрат доходам	0,35	Аналіз фінансової звітності
Історія порушень	0,25	Перевірка документації
Використання готівки	0,20	Фактична перевірка
Співпраця з ризиковими контрагентами	0,20	Зустрічна перевірка



Законодавче регулювання перевірок

1 Електронне повідомлення

Обов'язкове сповіщення про перевірку через електронний кабінет за 10 днів.

2 Розширені права інспекторів

Доступ до всіх електронних систем обліку будівельної компанії.

3 Електронний документообіг

Можливість подання документів у цифровому форматі з КЕП.

4 Фіксація порушень

Обов'язкова відеофіксація виявлених порушень на об'єктах.



Ефективна взаємодія з інспекторами

До перевірки

- Призначте відповідальних осіб
- Підготуйте окреме приміщення
- Структуруйте документацію
- Проведіть інструктаж персоналу

Під час перевірки

- Будьте ввічливими та конструктивними
- Надавайте тільки запитані документи
- Фіксуйте процес перевірки
- Оперативно відповідайте на запити

Після перевірки

- Аналізуйте результати
- Розробіть план усунення порушень
- За потреби оскаржуйте результати
- Впроваджуйте превентивні заходи

Правильна організація взаємодії з інспекторами дозволяє мінімізувати ризики та створити позитивне враження про компанію. Відкритість, готовність до діалогу та професіоналізм персоналу сприяють успішному проходженню перевірок.

Актуальні проблеми обліку та оподаткування



Облік витрат

Складнощі з класифікацією прямих та непрямих витрат будівництва.



Довгострокові контракти

Проблеми визнання доходів за етапами виконання робіт.



Ризики недотримання

Невідповідність документації вимогам спричиняє суттєві штрафи.



Стратегія протидії порушенням



Типові порушення

Неправильна класифікація будівельних робіт та матеріалів



Попередження порушень

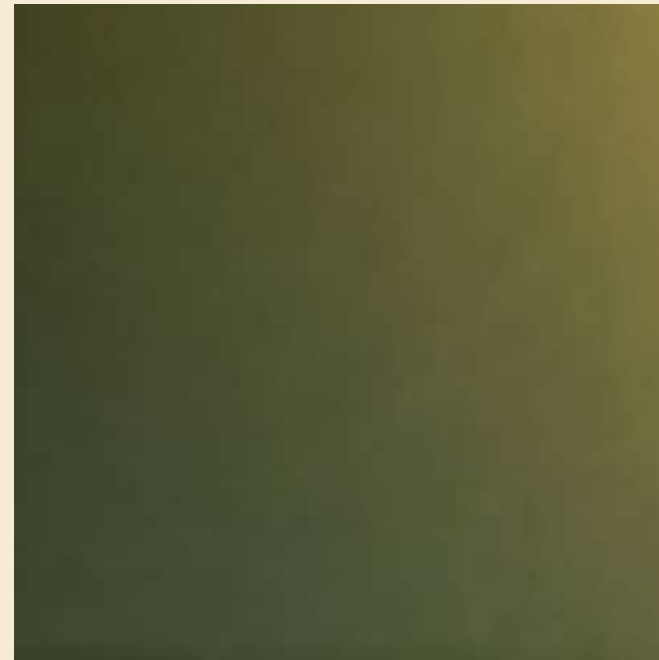
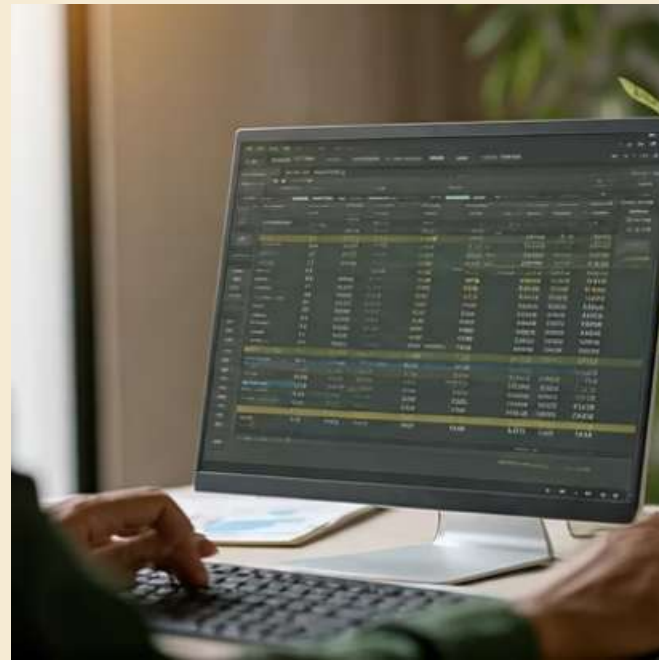
Впровадження внутрішнього аудиту будівельної документації



Оскарження результатів

Алгоритм дій при незгоді з висновками перевірок

Підсумки та прогнози на 2025-2026



Ключові виклики: адаптація до нової системи електронних перевірок та цифрового документообігу.

Прогноз: подальша цифровізація та автоматизація податкового контролю в будівництві.