

ОСОБЛИВОСТІ ОБЛІКУ ТА ОПОДАТКУВАННЯ ОСББ

Оляднічук Наталія Володимирівна,

к.е.н., доцент,

Підлубна Ольга Дмитрівна,

старший викладач

Уманський національний університет садівництва

м. Умань, Україна

Анотація: У статті досліджено особливості обліку та оподаткування неприбуткової організації на прикладі об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Проаналізовано чинну законодавчу та нормативно-правову базу щодо обліку господарських операцій у неприбуткових організаціях та цільове використання коштів ОСББ. Розроблено алгоритм визнання та відображення доходів і витрат в бухгалтерському обліку, закриття періоду та формування звітності.

Ключові слова: ОСББ, бухгалтерський облік, оподаткування, визнання доходів і витрат, закриття періоду.

Прогресивною формою самоорганізації власників багатоквартирного будинку є формування добровільного об'єднання за рішенням власників квартир – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). ОСББ – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [1, ст. 1]. ОСББ є неприбутковою юридичною особою, створеною власниками житлових та нежитлових приміщень для спільного користування, утримання та управління власним будинком і прибудинковою територією, та для вирішення завдань місцевого розвитку. Основна діяльність ОСББ передбачає забезпечення реалізації прав власників приміщень на володіння та користування спільним

майном об'єднання, у належному утриманні будинку та прибудинкової території, у сприянні якості та своєчасності отримання житлово-комунальних послуг за договірною ціновою політикою та у виконанні членами об'єднання фінансових і соціальних обов'язків, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Відносини з реалізації права власності у багатоквартирних будинках регламентуються чинними законодавчими та нормативно-правовими актами: Конституція України, закони України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [1], «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [2], наказ «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя» [3] тощо.

ОСББ є неприбутковими організаціями, тому адміністрування податку на прибуток не здійснюється. ОСББ не є платниками податку на додану вартість (ПДВ), оскільки відсутній об'єкт оподаткування. ОСББ є податковим агентом зі сплати податку на доходи фізичних осіб (ПДФО) та військового збору (ВЗ). Єдиний соціальний внесок (ЄСВ) нараховується і сплачується ОСББ.

Об'єктами бухгалтерського обліку в ОСББ є активи (необоротні та оборотні активи, грошові кошти, дебіторська заборгованість) і пасиви (довгострокові та поточні зобов'язання, кредиторська заборгованість). Доходами ОСББ визнаються цільові внески співвласників на утримання будинку, сервітут майна ОСББ, цільове фінансування з бюджету, цільові добровільні внески фізичних/юридичних осіб тощо. Облік доходів ОСББ здійснюють за кредитом рахунку 71 «Інший операційний дохід». Сума всіх доходів обліковується як цільове фінансування на рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження». Згідно п. 17 НП(С)БО 15 «Доходи» доходи визнаються у сумі визнаних витрат. Для розрахунків із співвласниками Планом рахунків бухгалтерського обліку передбачено рахунок 37 «Розрахунки з різними дебіторами», зокрема субрахунок 373 «Розрахунки за нарахованими доходами».

Витрати ОСББ є чітко регламентованими та конкретизованими і

включають в себе: матеріальні витрати, заробітна плата з відрахуваннями органам соціального страхування, плата за касове та банківське обслуговування, ремонт житлового будинку тощо. Визнання витрат ОСББ регламентується НП(С)БО 16 «Витрати», облік витрат ОСББ здійснюють за дебетом рахунку 94 «Інші витрати операційної діяльності».

Гура Н.О. наголошує на тому, що «невірним є використання рахунків 23 «Виробництво», 91 «Загальновиробничі витрати», оскільки в ОСББ немає ні виробництва на такого роду витрат. Також зайвим і непотрібним є виділення адміністративних витрат на рахунку 92 «Адміністративні витрати», оскільки це не відповідає природі діяльності ОСББ і невиправдано ускладнює облік. Так, доходи ОСББ не є доходами від реалізації, тому їх необхідно обліковувати на рахунку 71 «Інший операційний дохід»» [4, с. 11].

Витратна частина ОСББ формується на підставі Кошторису, затвердженого загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку. Чинним законодавством заборонено витрачати кошти ОСББ лише на підставі Статуту (без затвердженого Кошторису), оскільки це трактується як самовільне використання коштів не за цільовим призначенням. Забезпечення виконання вимог Податкового кодексу України про те, що доходи неприбуткової організації (тобто ОСББ) мають бути використані виключно для фінансування видатків на утримання даного об'єднання, забезпечивши вирішення поставлених завдань та досягнення цілей, визначених установчими документами.

Бухгалтерський облік ОСББ здійснюється на підставі прийнятої облікової політики об'єднання та особливостей програмного забезпечення. Оскільки всі кошти, що надходять до ОСББ, мають бути використані лише на потреби конкретного багатоквартирного будинку, то необхідним є застосування рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження».

Алгоритм обліку доходів ОСББ передбачає формування наступних бухгалтерських статей:

- нарахування внесків співвласників (інших доходів – оренда, сервітут):

Дебет субрахунку 377 «Розрахунки з іншими дебіторами»

Кредит субрахунку 484 «Інші кошти цільового фінансування і цільових надходжень»;

- зарахування внесків співласників та інших доходів на поточний рахунок (в касу) ОСББ:

Дебет субрахунку 311 «Поточні рахунки в національній валюті» (301 «Готівка в національній валюті»)

Кредит субрахунку 377 «Розрахунки з іншими дебіторами».

Відображення витрат ОСББ на рахунках бухгалтерського обліку передбачає формування бухгалтерських проводок:

- погашення заборгованості постачальникам за надані активи, роботи чи послуги:

Дебет субрахунку 631 «Розрахунки з вітчизняними постачальниками»

Кредит субрахунку 311 «Поточні рахунки в національній валюті»;

- оприбуткування активів, робіт чи послуг від постачальників:

Дебет рахунків: 20 «Запаси», 22 «Малоцінні та швидкозношувані предмети», субрахунку 949 «Інші витрати операційної діяльності»

Кредит субрахунку 631 «Розрахунки з вітчизняними постачальниками»;

- нарахування заробітної плати, ЄСВ:

Дебет субрахунку 949 «Інші витрати операційної діяльності»

Кредит субрахунків: 661 «Розрахунки за заробітною платою», 651 «За розрахунками із загальнообов'язкового державного соціального страхування»;

- оподаткування заробітної плати ПДФО і ВЗ:

Дебет субрахунку 661 «Розрахунки за заробітною платою»

Кредит субрахунків 641 «Розрахунки за податками», 642 «Розрахунки за обов'язковими платежами».

Закриття рахунків витрат і доходів ОСББ на субрахунок 791 «Результат операційної діяльності» здійснюють в кінці звітного періоду:

- списання витрат ОСББ на фінансовий результат:

Дебет субрахунку 791 «Результат операційної діяльності»

Кредит субрахунку 949 «Інші витрати операційної діяльності»;

- визнання доходів:

Дебет субрахунку 484 «Інші кошти цільового фінансування і цільових надходжень»

Кредит субрахунку 719 «Інші доходи від операційної діяльності»;

- списання доходів ОСББ на фінансовий результат:

Дебет субрахунку 719 «Інші доходи від операційної діяльності»

Кредит субрахунку 791 «Результат операційної діяльності».

Важливим залишається той факт, що доходи ОСББ визнаються в сумі понесених витрат. Отже, фінансовий результат ОСББ в кінці звітного періоду завжди буде дорівнювати нулю.

Загальна схема обліку витрат і доходів ОСББ наведена на рис. 1

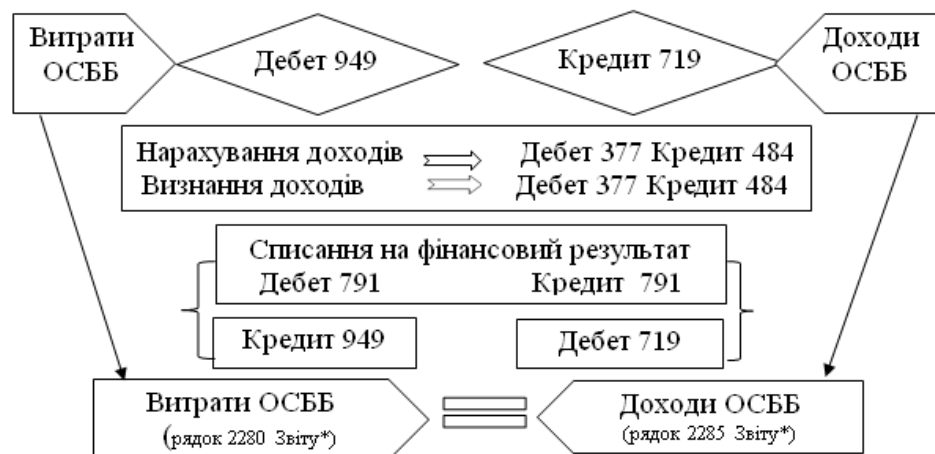


Рис. 1. Загальна схема відображення витрат і доходів ОСББ у бухгалтерському середовищі

** Звіт про фінансові результати*

Внески співвласників ОСББ (в межах визначеної оплати), бюджетне фінансування, добровільні пожертвування фізичних та юридичних осіб визнаються доходом у момент і в сумі визнаних витрат. Такі доходи не обкладаються податком на додану вартість. Натомість орендна плата, сервітут є об'єктом обкладення ПДВ у випадку перевищення законодавчо встановленої межі (загальна сума операцій з постачання товарів, робіт, послуг, здійснених ОСББ, перевищує 1 млн грн). Капітальні вкладення на придбання та

будівництво необоротних активів (відокремлених від житлового будинку) визнаються доходом під час нарахування амортизації у розмірі нарахованої суми і ПДВ не обкладаються.

Таким чином, чітко побудована структура роботи ОСББ, визначена облікова політика, вдалий вибір програмного забезпечення для відображення доходів і витрат, формування та подання фінансової звітності є запорукою своєчасного формування інформації про цільове використання коштів ОСББ.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. Редакція від 10.11.2023 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (дата звернення 05.02.2025).

2. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. Редакція від 10.11.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (дата звернення 06.02.2025).

3. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя: Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 № 141. Редакція від 13.02.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03#Text> (дата звернення 07.02.2025).

4. Гура Н.О. Бухгалтерський облік в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків: Навчальний посібник. 2-ге видання, доповнене та перероблене. К. 2020. С. 60. URL: http://houses.in.ua/images/library/OSBB_ACC_Manual_maket_FINAL.pdf (дата звернення 08.02.2025).