

МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ**ЛИСТ****від 08.09.2025 № 1673**

Міністерство розвитку громад та територій України розглянуло листи управління від 17.07.2025 № 1273/1133, від 27.08.2025 № 1273/1358 та № 1273/1359 щодо правомірності включення фізичними особами-підприємцями та юридичними особами, які знаходяться на спрощеній системі оподаткування, під час розрахунків договірних цін на виконання будівельних робіт, проектних робіт, експертизи, авторського та технічного нагляду єдиного податку в розмірі 5% та військового збору в розмірі 1%, і з питань компетенції роз'яснює.

На виконання вимог частини другої статті 7 Закону України «Про ціни і ціноутворення» та частини другої статті 17 Закону України «Про інвестиційну діяльність» наказом Мінрегіону від 25.06.2021 № 162 «Деякі питання ціноутворення у будівництві», зареєстрованим в Мін'юсті 17.09.2021 за № 1225/36847, затверджено, зокрема Порядок застосування кошторисних норм та нормативів з ціноутворення при визначенні вартості будівництва (далі - Порядок).

Порядок визначає основні правила застосування кошторисних норм та нормативів з ціноутворення у будівництві для визначення вартості нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту будинків, будівель і споруд будь-якого призначення, їх комплексів та частин, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, а також реставрації пам'яток архітектури та містобудування.

Пунктом 3 Порядку встановлено, що застосування кошторисних норм та нормативів з ціноутворення у будівництві є обов'язковим для визначення вартості будівництва об'єктів, що споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії, при будівництві об'єктів за рахунок інших джерел фінансування - обумовлюється договором.

Наказом Мінрегіону від 01.11.2021 № 281 «Про затвердження кошторисних норм України у будівництві», затверджені кошторисні норми України «Настанова з визначення вартості будівництва» (далі - Настанова) та «Настанова з визначення вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт та експертизи проектною документації на будівництво» (далі - Настанова з визначення вартості ПВР).

Пунктом 5.1 Настанови зазначено, що ціна пропозиції учасника процедури закупівлі (договірна ціна) формується на підставі вартості будівельних робіт, до складу якої включаються прямі, загальновиробничі та інші витрати на будівництво об'єкта, прибуток, кошти на покриття адміністративних витрат будівельних організацій, кошти на покриття ризиків у випадках, передбачених у цупкі і 4.40 цієї Настанови, кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, кошти на сплату податків, зборів, обов'язкових платежів.

Пунктом 5.34 Настанови також передбачено, що до складу ціни пропозиції учасника процедури закупівлі (договірної ціни) включаються встановлені чинним законодавством податки, збори, обов'язкові платежі, не враховані складовими вартості будівництва.

Пунктом 4.1. Настанови з визначення вартості ПВР визначено, що за умови неможливості визначити вартість проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт за розділами II та III цієї Настанови розрахунок кошторисної вартості зазначених робіт здійснюють за калькуляційним методом шляхом складання кошторису за формою, наведеною в додатку 5 цієї Настанови.

Вартість проектних, науково-проектних робіт, вишукувальних робіт за калькуляційним методом визначається за виробничою собівартістю як сума прямих та загальновиробничих витрат згідно з Методичними рекомендаціями про формування собівартості проектних робіт з урахуванням вимог положень (стандартів) бухгалтерського обліку. В кошторисній вартості цих робіт враховуються також кошторисний прибуток, адміністративні витрати та податки, збори, обов'язкові платежі встановлені чинним законодавством.

Разом з тим, слід зазначити, що розмір податків, зборів, обов'язкових платежів, який визначається відповідно Настанови та Настанови з визначення вартості ПВР визначається, виходячи з норм і бази для їх нарахування, встановлених законодавством у сфері будівництва, нормування у будівництві, містобудування, просторового планування територій та архітектури.

Таким чином, враховуючи, що згідно з вимогами Податкового кодексу України єдиний податок в розмірі 5% та військового збору в розмірі 1%, обраховуються від загального прибутку фізичних осіб-підприємців та/або юридичних осіб, які знаходяться на спрощеній системі оподаткування, і такі витрати не є компенсованими витратами, а також їх визначення законодавством у сфері будівництва, нормування у будівництві, містобудування, просторового планування територій та архітектури не передбачається тому до вартості будівництва об'єктів не включаються.

Одночасно повідомляємо, що відповідно до абзацу першого пункту 52.1 статті 52 Податкового кодексу України за зверненням платників податків у паперовій або електронній формі контролюючий орган, визначений підпунктом 41.1.1 пункту 41.1 статті 41 цього Кодексу, надає їм безоплатно індивідуальні податкові консультації з питань практичного застосування окремих норм податкового та іншого законодавства, контроль за дотриманням якого покладено на такий контролюючий орган, протягом 25 календарних днів, що настають за днем отримання такого звернення даним контролюючим органом.

**Директор Департаменту ціноутворення,
економіки та організації будівництва**

Інна ВАХОВИЧ