

**Liubomyr Pylypenko<sup>1</sup>***Lviv Polytechnic National University, Lviv, Ukraine***Olga Grytsay<sup>2</sup>***Lviv Polytechnic National University, Lviv, Ukraine***Pavlo Sorokovyi<sup>3</sup>***Lviv Polytechnic National University, Lviv, Ukraine*

## Accounting and Taxation of Joint Investment Institutions, as One of the Mechanisms of Housing Construction Financing

**Abstract.** Crisis phenomena and speculations in housing construction led to strict state regulations to attract financing and investments in this area. In addition, an additional participant (intermediary) was entered into the system of economic relations, whose mission is to supervise and control the timely execution of construction and installation works and the effective use of financial resources received from investors. One of the possible forms of functioning of such intermediaries is joint investment institutes. Orienting these institutions to satisfy the interests of various groups of participants – investors and developers – requires establishing an appropriate management information support system, which is mainly based on accounting data. At the same time, the issue of taxation of operations for financing housing construction through joint investment institutions is no less relevant. The article is devoted to disclosing the peculiarities of accounting and taxation of housing construction financing processes through the creation of joint investment institutions. The methodological basis of this research is the methods of imperative analysis, deduction, graphic and comparison. The legislative and normative regulation of the functioning of joint investment institutes, particularly for the needs of the organization of housing construction financing, has been studied. Proposals regarding the accounting of the activity of corporate and mutual investment funds, as well as operations involving their attraction of investments to finance housing construction are substantiated. The peculiarities of taxation of these transactions with income tax and value-added tax under the imperatives of Ukrainian tax legislation are characterized. The practicality of using joint investment institutes as a mechanism for financing housing construction in Ukraine was argued to minimize investment risks, control spending and tax burden planning.

**Keywords:** financing, housing construction, joint investment institutions, corporate investment funds, equity investment funds, accounting.

### Suggested Citation

Pylypenko, L., Grytsay, O., Sorokovyi, P. (2022). Accounting and Taxation of Joint Investment Institutions, as One of the Mechanisms of Housing Construction Financing. *Oblik i finansy*, 3(97), 28-37. [https://doi.org/10.33146/2307-9878-2022-3\(97\)-28-37](https://doi.org/10.33146/2307-9878-2022-3(97)-28-37)

---

<sup>1</sup> **Liubomyr Pylypenko**, Lviv Polytechnic National University, Lviv, Ukraine.  
ORCID 0000-0003-4306-7531

<sup>2</sup> **Olga Grytsay**, Lviv Polytechnic National University, Lviv, Ukraine.  
ORCID 0000-0001-6305-9219  
E-mail: [olga.i.grytsay@lpnu.ua](mailto:olga.i.grytsay@lpnu.ua) (*Corresponding author*)

<sup>3</sup> **Pavlo Sorokovyi**, Lviv Polytechnic National University, Lviv, Ukraine.  
ORCID 0000-0002-7971-9899

## Бухгалтерський облік та оподаткування інститутів спільного інвестування, як одного із механізмів фінансування житлового будівництва

**Анотація.** Кризові явища та афери в житловому будівництві обумовили запровадження жорсткого державного регулювання залучення фінансування та інвестицій у цій сфері. Крім цього, в систему господарських взаємовідносин введено додаткового учасника, посередницька місія якого полягає у нагляді та контролі за своєчасним виконанням будівельно-монтажних робіт та ефективним використанням фінансових ресурсів, отриманих від інвесторів. Однією з можливих форм функціонування таких посередників є інститути спільного інвестування. Зорієнтованість цих інституцій на задоволення інтересів різних груп учасників – як інвесторів, так і забудовників, потребує налагодження відповідної системи інформаційного забезпечення менеджменту, яка головно базується на даних бухгалтерського обліку. Водночас не менш актуальними є питання оподаткування операцій з фінансування житлового будівництва через інститути спільного інвестування. Метою статті є розкриття особливостей бухгалтерського обліку й оподаткування процесів фінансування житлового будівництва через створення інститутів спільного інвестування. Для досягнення поставленої мети авторами використано методи імперативного аналізу, дедуції, графічний та метод порівняння. Проаналізовано законодавчо-нормативне регулювання функціонування інститутів спільного інвестування, зокрема для потреб організації фінансування житлового будівництва. Обґрунтовано пропозиції щодо методики синтетичного обліку діяльності корпоративних та пайових інвестиційних фондів, а також операцій із залучення ними інвестицій для фінансування житлового будівництва. Охарактеризовано особливості оподаткування цих операцій податком на прибуток та податком на додану вартість відповідно до імперативів українського податкового законодавства. Аргументовано доцільність використання інститутів спільного інвестування як механізму фінансування житлового будівництва в Україні для мінімізації інвестиційних ризиків, контролю за витрачанням коштів, планування податкового навантаження.

**Ключові слова:** фінансування, житлове будівництво, інститути спільного інвестування, корпоративні інвестиційні фонди, пайові інвестиційні фонди, бухгалтерський облік, оподаткування.

**Постановка проблеми.** Рівень забезпеченості українців житлом за даними Державної служби статистики України впродовж останніх років зростав, проте не досягнув достатньої величини, яка б повністю задовольнила їхні потреби. Після початку російської військової агресії потреба українців у житлі загострилась ще більше, адже станом на 01.04.2022 р. лише за місяць активних воєнних дій відповідно до даних Міністерства розвитку громад і територій в Україні пошкоджено чи зруйновано близько 6 800 житлових будинків [1], а за оцінкою KSE станом на цю дату загальний обсяг пошкодженої чи зруйнованої житлової нерухомості складає понад 26 млн. м<sup>2</sup>. Станом на 25.05.2022 р. площа такої нерухомості перевищила 44 млн. м<sup>2</sup> [2] і її величина продовжує зростати.

Недостатній рівень забезпечення житлом населення вказує на необхідність збільшення обсягів житлового будівництва в Україні. Відновлення зруйнованої житлової нерухомості, з огляду на наслідки війни, потребуватиме значних фінансових ресурсів. Через тривалість та ризиковість процесу будівництва інвестори обирають такі механізми фінансування, які дадуть змогу контролювати

витрачання коштів, планувати податкове навантаження та диверсифікувати ризики. Основним джерелом інформації, як для реалізації цих завдань інвесторів, так і для менеджерів будівельних підприємств, є дані бухгалтерського обліку. Окреслена проблема фінансування процесу житлового будівництва, збереженості інвестованих коштів та контролю за їхнім освоєнням, що інформаційно забезпечується даними бухгалтерського обліку, є актуальною та потребує дослідження.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематику механізмів фінансування житлового будівництва в Україні вивчали чимало науковців, зокрема: В.І. Воськало досліджував механізми фінансування в контексті стратегії розвитку житлового будівництва в Україні [3]; І.Г. Чалий розглядав фінансування будівництва через систему довірчого управління коштами [4]; Н.І. Гордієнко вивчала інвестування житлового будівництва з використанням довірчих цінних паперів [5]. В.О. Онищенко, Т.В. Момот обґрунтували облікову ідентифікацію пайових цінних паперів як інструментів власного капіталу [6]. Серед іноземних досліджень актуальною є праця С.М.Р. Алавіпоур та

Д. Ардіті [7], в якій дослідники розглядають модель мінімізації інвестицій у будівництво житла за умов різних альтернатив фінансування.

Окремі аспекти організації й методики бухгалтерського обліку та звітності щодо фінансування житла у компаніях з управління активами розглядали І.В. Жила [8], О.В. Усатенко [9], І.М. Вигівська [10] та ін. І.М. Кушнір [11] дослідив вплив податкового законодавства на рівень фінансування житлового будівництва в Україні. Проте проблеми обліку й оподаткування фінансування житлового будівництва через інститути спільного інвестування залишаються недостатньо дослідженими, що формує одну з не вирішених частин загальної проблематики обліково-аналітичного забезпечення фінансування житлового будівництва в Україні.

**Метою статті** є розкриття особливостей бухгалтерського обліку й оподаткування процесів фінансування житлового будівництва через створення інститутів спільного інвестування.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Упродовж останніх років в Україні активно розвивається сфера управління активами через інститути спільного інвестування (ІСІ), які фінансують інвестиційні проекти різних видів економічної діяльності. Чинним законодавством про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю [12] визначено, що ІСІ можуть використовуватись як один із механізмів фінансування житлового будівництва. Діяльність ІСІ у сфері житлового будівництва здебільшого стосується управління активами фізичних осіб, які не мають достатніх знань, щоб самостійно інвестувати кошти на фондовому ринку. Згідно з українським законодавством ІСІ можуть утворюватись у формі корпоративних інвестиційних фондів (КІФ) та пайових інвестиційних фондів (ПІФ). Порівняльну характеристику КІФ та ПІФ узагальнено в табл. 1.

Таблиця 1

Порівняльна характеристика КІФ та ПІФ

Ознака	КІФ	ПІФ
Організаційно-правова форма	Юридична особа, яку утворено як акціонерне товариство	Не є юридичною особою, а лише сукупністю активів, що належать його учасникам на праві спільної часткової власності
Посадові особи	Голова та члени наглядової ради корпоративного фонду	Немає Управління здійснюють компанії з управління активами (КУА)
Емітовані цінні папери	Акції	Інвестиційні сертифікати
Відповідальність щодо зобов'язань учасників фонду	Немає	
Відповідальність учасників за зобов'язаннями фонду	Немає	
Величина початкового зареєстрованого капіталу	1250 мінімальних зарплат	
Період внесення капіталу	100% обсягу статутного капіталу перед державною реєстрацією	Упродовж шести місяців з дня реєстрації випуску інвестиційних сертифікатів

Джерело: розроблено авторами на основі [12, 13, 14].

Відмінності у механізмах функціонування КІФ та ПІФ схематично відображено на рис. 1.

Досліджуючи динаміку реєстрації ІСІ та обсягу випущених ними цінних паперів за даними Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) [15], можна стверджувати, що впродовж останніх шести років кількість КІФ збільшилась майже втричі з 468 од. станом на 31.12.2016 р. до 1230 од. на кінець 2021 р. Водночас, зросла і сукупна вартість випущених акцій КІФ з 10,72 млрд. грн. до 50,90 млрд. грн. Кількість ПІФ також збільшилась з 1755 од. на кінець 2016 р. до 1936 од. на кінець 2021 р., проте динаміці сукупної вартості випущених ними інвестиційних сертифікатів не притаманна рівномірна тенденція. Зокрема, станом на 31.12.2016 р. сукупна вартість випущених ПІФ інвестиційних сертифікатів становила 5,37 млрд. грн., максимальна величина цього показника спостерігається станом на кінець 2019 р. –

12,95 млрд. грн., а от станом на 31.12.2021 р. вона становить всього лиш 7,53 млрд. грн. На рис. 2 наведено динаміку наявності зареєстрованих в Україні ІСІ та сукупної вартості випущених ними цінних паперів упродовж 2016-2021 рр.

Незважаючи на подібну мету створення, юридичні аспекти функціонування КІФ та ПІФ достатньо відмінні між собою. Як наслідок, їм притаманні певні особливості щодо обліку й оподаткування.

Бухгалтерський облік діяльності ІСІ регламентовано окремим нормативним документом – Положенням про особливості бухгалтерського обліку операцій інститутів спільного інвестування [16]. Проте, це положення недостатньо чітко регламентує особливості обліку операцій ІСІ, а визначає лише порядок визнання й оцінювання операцій і об'єктів обліку, пов'язаних з власним капіталом КІФ та ПІФ, не розкриваючи при цьому ані рахунків їх бухгалтерського обліку, ані кореспонденцій цих рахунків.

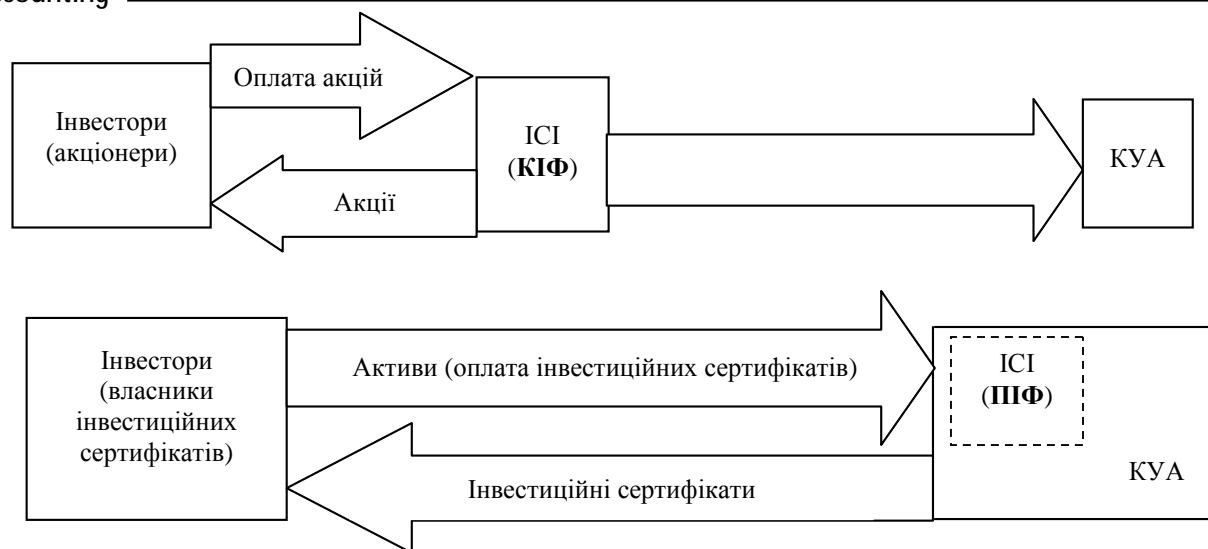


Рис. 1. Механізми функціонування ІСІ

Джерело: розроблено авторами на підставі [13, 14].

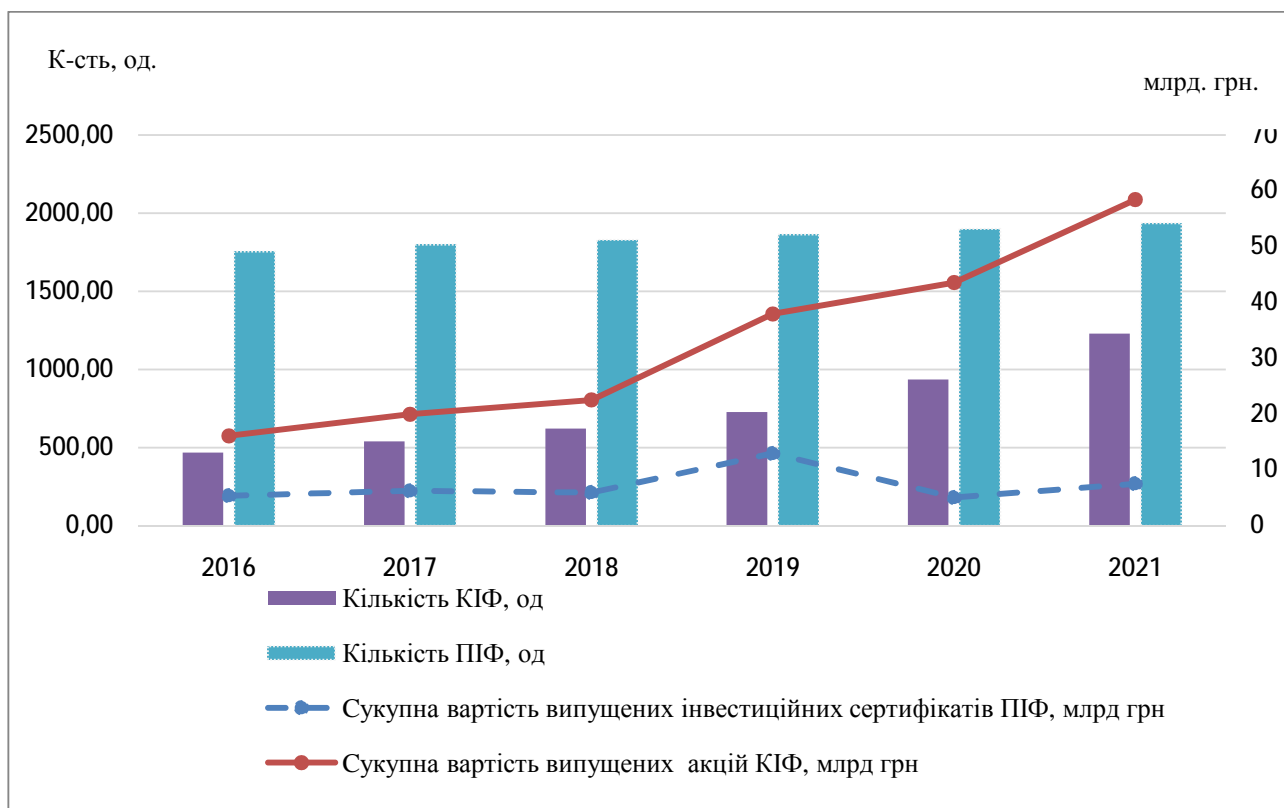


Рис. 2. Динаміка наявності зареєстрованих в Україні ІСІ та сукупної вартості випущених ними цінних паперів

Джерело: розроблено авторами за даними НКЦПФР [15].

Одним із важливих методичних прийомів бухгалтерського обліку є оцінювання. Оцінювання вартості цінних паперів ІСІ може відбуватись за такими видами вартостей: номінальною, балансовою та розрахунковою.

Номінальна вартість цінних паперів ІСІ – заявлена емітентом вартість, за якою проводиться їх первинне розміщення. Вона залишається незмінною незалежно від рівня інфляції, кон'юнктури ринку чи будь-яких інших чинників.

Балансову вартість цінних паперів ІСІ застосовують для раніше викуплених цінних паперів ІСІ, які підлягають вторинному розміщенню. Її обчислюють за одним із методів, що його має бути передбачено в обліковій політиці ІСІ чи КУА:

- методом справедливої вартості з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- методом амортизованої собівартості.

Викуп цінних паперів інституту спільного інвестування, крім його ліквідації, здійснюють за розрахунковою вартістю цінного папера ІСІ на дату зарахування коштів на рахунок емітента. Розрахункова вартість – результат ділення загальної вартості чистих активів ІСІ на кількість цінних паперів ІСІ, що перебувають в обігу на дату проведення розрахунку. Кількість цінних паперів ІСІ,

які придбаває інвестор, визначається шляхом ділення сплаченої інвестором суми на ціну одного цінного папера ІСІ, визначену на день надходження коштів на рахунок ІСІ. У разі якщо в результаті ділення виникає залишок коштів, то він або враховується під час наступного придбання інвестором цінних паперів ІСІ, або повертається інвестору за його заявою упродовж трьох робочих днів після дати звернення [17].

Базуючись на імперативах Положення про особливості бухгалтерського обліку операцій інститутів спільного інвестування [16] та Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій [18] можна запропонувати наступні елементи методики синтетичного обліку операцій з власним капіталом КІФ (табл. 2).

Таблиця 2

**Випуск та первинне розміщення акцій КІФ з метою фінансування житлового будівництва**

№ з/п	Зміст господарських операцій	Кореспонденція рахунків		Сума
		Дт	Кт	
1	2	3	4	5
1	Відображено внески перед реєстрацією КІФ у НКЦПФР до оголошеного, але ще не зареєстрованого початкового статутного капіталу.	31	404	Сукупна номінальна вартість акцій на основі виданого НКЦПФР тимчасового свідоцтва про реєстрацію
2	Відображено державну реєстрацію статуту КІФ в органах державної реєстрації	404	401	Сукупна номінальна вартість акцій на основі зареєстрованого статуту КІФ
3	Відображено витрати, пов'язані з випуском акцій та реєстрацією КІФ у Єдиному державному реєстрі ІСІ (винагороди депозитарній установі, аудитору, оцінювачу майна тощо, держмити)	92	685, 64	Величина фактично понесених і оплачених витрат
	Оплачено понесені витрати	685, 64	311	
4	Відображено збільшення статутного капіталу КІФ через зміни у його статуті на основі подання до НКЦПФР документів для реєстрації довипуску акцій та проспекту їх емісії з метою спільного інвестування	46	401	Сукупна номінальна вартість довиpusчених акцій на основі відомостей про реєстрацію змін до статуту
5	Відображено надходження коштів на рахунок КІФ в оплату за акції з метою здійснення спільного інвестування житлового будівництва	31	685	Обсяг отриманих грошових коштів за розрахунковою вартістю акцій після реєстрації їх випуску
5.1	Відображено розміщення акцій за ціною, яка перевищує номінальну:			
	Погашення неоплаченого капіталу після перереєстрації прав власності на суму коштів, отриманих від інвесторів	685	46	Сукупна номінальна вартість оплачених акцій
	Відображено збільшення емісійного доходу після перереєстрації прав власності	685	421	Розраховується як різниця перевищення ціни розміщення над номінальною вартістю акції
5.2	Відображено розміщення акцій за ціною, яка менша від номінальної вартості:			
	Відображено погашення неоплаченого капіталу після перереєстрації прав власності на суму коштів, отриманих від інвесторів	685	46	Величина отриманих грошових коштів в оплату за акції

1	2	3	4	5
	- зменшення залишку емісійного доходу	421	46	Розраховується як різниця між номінальною вартістю та ціною розміщення акцій фонду
	- за відсутності залишку емісійного доходу – визнання збитків фонду	442	46	
6	Відображено перерахування коштів з рахунку КІФ на рахунок будівельної компанії з метою фінансування житлового будівництва	371	311	Обсяг фактично сплачених грошових коштів
7	Відображено повернення залишку коштів інвестору	685	31	Розраховується як різниця між коштами, що надійшли від інвестора і перевищують розрахункову вартість

Джерело: розроблено авторами на основі [16, 18].

Інвестори КІФ отримують акції при первинному їх розміщенні за номінальною вартістю в обмін на грошові кошти. На цю суму для КІФ знижується величина неоплаченого капіталу. Акції КІФ є виключно простими та існують лише у бездокументарній формі, як і інвестиційні сертифікати ПФ. Емітенту цінних паперів ІСІ забороняється змінювати рішення, яке першочергово було прийняте про обсяг прав за цінними паперами ІСІ, кількість цінних паперів одного випуску, умов розміщення тощо, крім випадків, які регламентовано нормативно-правовими актами НКЦПФР.

Як зазначалось вище, ПФ не є окремою юридичною особою, його утворює КУА, яка є господарським товариством і відповідно до чинного законодавства може бути зареєстрована у формі товариства з обмеженою відповідальністю або акціонерного товариства. Для проведення професійної діяльності у сфері управління активами КУА мають отримати ліцензію від НКЦПФР. Одним з критеріїв отримання ліцензії КУА є мінімальний обсяг статутного капіталу 7 мільйонів гривень [13].

Крім того, КУА створюють резервний фонд, величина якого не повинна бути меншою від 25% обсягу статутного капіталу. Формування резервного капіталу здійснюють шляхом щорічного відрахування до нього не менше 5% величини заробленого чистого прибутку.

Відображення в бухгалтерському обліку господарських операцій ПФ розпочинають з дати реєстрації у НКЦПФР регламенту фонду, а завершують датою його ліквідації. Формування та збільшення капіталу ПФ відбувається через випуск інвестиційних сертифікатів ПФ на суму їхньої номінальної вартості. Відповідно до Положення про особливості бухгалтерського обліку операцій інститутів спільного інвестування [16] та Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій [18] випуск та первинне розміщення інвестиційних сертифікатів ПФ з метою фінансування житлового будівництва доцільно обліковувати за методикою, яку представлено у табл. 3.

Таблиця 3

**Випуск та первинне розміщення інвестиційних сертифікатів ПФ з метою фінансування житлового будівництва**

№ з/п	Зміст господарських операцій	Кореспонденція рахунків		Сума
		Дт	Кт	
1	2	3	4	5
1	Відображено реєстрацію проспекту емісії інвестиційних сертифікатів та отримання свідоцтва про їх випуск	46	402	Сукупна номінальна вартість випущених інвестиційних сертифікатів
2	КУА відображає витрати, пов'язані з реєстрацією ПФ та випуском інвестиційних сертифікатів	92	685, 64	Величина фактично понесених і оплачених витрат
	Оплачено понесені витрати	685, 64	311	
3	Відображено зарахування коштів на рахунок ПФ до дати, коли НКЦПФР підтверджує відповідність ПФ вимогам щодо мінімального обсягу активів ІСІ	31	685	Обсяг отриманих грошових коштів, які надійшли на банківський рахунок ПФ
4	Відображено перереєстрацію прав власності на інвестиційні сертифікати	685	46	Сукупна номінальна вартість оплачених інвестиційних сертифікатів

1	2	3	4	5
4.1.	при отриманні емісійного доходу	685	421	Розраховується як перевищення ціни розміщення над номінальною вартістю інвестиційного сертифікату
4.2	при розміщенні інвестиційних сертифікатів за ціною нижче номінальної вартості:			Розраховується як різниця між номінальною вартістю та ціною їх реалізації
	- зменшується залишок емісійного доходу;	421	46	
	- за відсутності залишку додаткового капіталу – визнання збитків фонду	442	46	
5	Відображено перерахування коштів з рахунку ПФ на рахунок будівельної компанії з метою фінансування житлового будівництва	371	311	Величина фактично сплачених грошових коштів
6	Відображено повернення залишку коштів інвестору	685	31	Розраховується як різниця між коштами, що надійшли від інвестора і ціною розміщення інвестиційних сертифікатів

Джерело: розроблено авторами на основі [16, 17].

Допоки КУА не отримала повідомлення від НКЦПФР про те, що обсяги активів ПФ сягають мінімально допустимого рівня, цінні папери ІСІ розміщують за номінальною вартістю. Після досягнення мінімального обсягу активів ІСІ та його підтвердження повідомленням від НКЦПФР, інвестиційні сертифікати можуть розміщуватись за розрахунковою вартістю [14, ст. 56]. Обсяг неоплаченого капіталу зменшується на величину коштів, які надходять від інвесторів за інвестиційні сертифікати за номінальною вартістю. Якщо інвестиційні сертифікати ПФ розміщують за розрахунковою вартістю і вона є більшою за номінальну, величина такого перевищення є для ПФ емісійним доходом. Якщо ж інвестиційні сертифікати ПФ розміщують за ціною, що є нижчою від їхньої номінальної вартості, різниця зменшує раніше накопичений залишок субрахунку 421 «Емісійний дохід» за його наявності. Якщо ж залишку на рахунку 421 не вистачає або ж він відсутній, визнають непокриту збитки за дебетом субрахунку 442 «Непокрита збитки».

Законодавство надає право власнику цінних паперів одного ІСІ здійснити їх конвертування у цінні папери іншого ІСІ за своєю заявою, за умови, що активи таких ІСІ перебувають в управлінні однієї КУА. Викуплення цінних паперів ІСІ відбувається за розрахунковою вартістю на дату зарахування суми коштів на рахунок емітента [16]. Фактичну вартість викуплених цінних паперів обліковують на рахунку 45 «Вилучений капітал». До розрахункової вартості цінних паперів ІСІ може бути передбачено надбавку або знижку, якщо вони передбачені проспектом емісії.

Вторинне розповсюдження цінних паперів ІСІ призводить до зменшення обсягу вилученого капіталу, який попередньо утворився та розраховується за їх балансовою вартістю. Наступне розміщення цінних паперів ІСІ може відбуватись за

вартістю, що є вищою або нижчою від балансової, залежно від ринкової ситуації. У разі розміщення цінних паперів ІСІ за ціною, яка перевищує їх балансову вартість чи вартість викупу, на різницю між балансовою вартістю та ціною вторинного розміщення цих цінних паперів виникає емісійний дохід, який обліковують за кредитом однойменного субрахунку до рахунку 42 «Додатковий капітал». Якщо ж навпаки цінні папери ІСІ розміщують за ціною, яка є нижчою за їх балансову вартість – зниження списується в дебет раніше нарахованого емісійного доходу за його наявності, решта списується за дебетом субрахунку 442 «Непокрита збитки». На обсяг коштів, отриманих від інвесторів за викуп цінних паперів за їх балансовою вартістю, відображають погашення вилученого капіталу. У табл. 4 наведено кореспонденції рахунків, на яких обліковують викуп та вторинне розміщення раніше викуплених цінних паперів ІСІ (акції КІФ або інвестиційних сертифікатів ПФ) з метою фінансування житлового будівництва.

У бухгалтерському обліку активи ІСІ відображають на дату їх зарахування до складу активів за умови відповідності критеріям визнання активу. Активи ІСІ, як передбачено у [14] – це грошові кошти у національній та іноземній валютах, які можуть знаходитись на поточних чи депозитних рахунках. Також до активів належать об'єкти нерухомості, банківські метали, цінні папери українських та чужоземних компаній та інші не заборонені законодавством активи. Активи ІСІ формують за рахунок внесків засновників або за рахунок отриманих доходів від операцій з цінними паперами ІСІ, а також доходів від інших операцій ІСІ (відсотки за позиками, роялті, лізингові (орендні) платежі тощо). КУА та КІФ зобов'язані вести бухгалтерський облік, а також формувати та складати фінансову звітність згідно з міжнародними стандартами.

**Викуп та вторинне розміщення цінних паперів ІСІ (акцій КІФ та інвестиційних сертифікатів ПФФ)  
з метою фінансування житлового будівництва**

№ з/п	Зміст господарських операцій	Кореспонденція рахунків		Сума
		Дт	Кт	
1	Відображено викуплення цінних паперів ІСІ			Сукупна ринкова вартість цінних паперів ІСІ на дату викуплення таких цінних паперів
	- акцій КІФ	451	672	
	- інвестиційних сертифікатів ПФФ	453		
2	Відображено оплату викуплених цінних паперів ІСІ	672	31	
3	Відображено надходження коштів на банківський рахунок ІСІ	31	685	Обсяг отриманих грошових коштів, які надійшли за цінні папери ІСІ
4	Відображено вторинне розміщення цінних паперів після перереєстрації прав власності			Балансова вартість акцій чи інвестиційних сертифікатів, які реалізуються
	- акцій КІФ	685	451	
	- інвестиційних сертифікатів ПФФ		453	
5	Відображено розміщення цінних паперів за ціною, що перевищує вартість їх викупу:	685	421	Розраховується як різниця перевищення ціни розміщення над викупною вартістю
6	Відображено розміщення цінних паперів за ціною, яка менша від балансової вартості:			Розраховується як різниця між викупною вартістю та ціною розміщення
	- зменшення залишку емісійного доходу;	421	451	
	- за відсутності залишку емісійного доходу – визнання збитків фонду	442	(453)	
7	Відображено перерахування коштів з рахунку ПФФ на рахунок будівельної компанії з метою фінансування житлового будівництва	371	311	Обсяг фактично сплачених грошових коштів
8	Відображено повернення залишку коштів інвестору (якщо сума оплати перевищує ціну реалізації)	685	31	Розраховується як різниця між коштами, що надійшли від інвестора та ціною розміщення цінних паперів

*Джерело: розроблено авторами на основі [16, 18].*

Законодавчі норми, які регламентують оподаткування ІСІ, зокрема ПФФ та КІФ, часто зазнають змін, що ускладнює дослідження у цьому напрямі. Проте, вартує наголосити на тому, що згідно з Податковим кодексом України [19] від оподаткування податком на прибуток звільняються як кошти, внесені засновниками при започаткуванні діяльності КІФ, так і активи, які було залучено у ході здійснення діяльності від учасників ІСІ. Також не підлягають оподаткуванню податком на прибуток інші доходи від операцій, які можуть виникнути у діяльності ІСІ, зокрема: надходження орендної плати чи лізингових платежів, відсотків від наданих позик, роєлті.

Щодо оподаткування податком на додану вартість, то норми п.180 ПКУ [19] щодо обов'язкової реєстрації платником цього податку не поширюються на управителів майна, які здійснюють управління активами ІСІ. Контролюючі органи тлумачать цю норму як те, що з КУА та ІСІ знято обов'язок реєструватися платниками ПДВ [20]. Не є об'єктом оподаткування ПДВ операції з випуску та розміщення

емітованих суб'єктами підприємницької діяльності цінних паперів, зокрема сертифікати ІСІ [19, пп.196.1]. Проте, ІСІ можуть ставати платниками ПДВ за власним бажанням, що є доцільним у разі здійснення оподатковуваних операцій, наприклад, здавання в оренду комерційної нерухомості чи інших активів тощо [19, пп. 197.1.14].

Наведені вище аргументи вказують на те, що механізми організування процесу фінансування житлового будівництва через ІСІ є досить привабливими з погляду оптимізації податкового навантаження.

**Висновки.** Проведене дослідження встановило позитивну тенденцію розвитку ІСІ за останні роки, яка притаманна як ПФФ, так і КІФ. За результатами аналізу законодавчо-нормативного регулювання обліку функціонування ІСІ, зокрема для потреб організації фінансування житлового будівництва, виявлено недостатній рівень імперативного забезпечення бухгалтерської методики. Водночас обґрунтовані пропозиції щодо методики

синтетичного обліку діяльності КІФ та ПІФ, а також операцій із залучення ними інвестицій для фінансування житлового будівництва, не потребують введення додаткових рахунків чи субрахунків поза межами чинної нормативно-інструктивної бази бухгалтерського обліку. Особливості оподаткування цих операцій податком на прибуток та податком на додану вартість відповідно до імперативів українського податкового законодавства передбачають певні можливості для оптимізації податкового навантаження при фінансуванні

житлового будівництва. Аргументовано доцільність використання інститутів спільного інвестування як механізму фінансування житлового будівництва в Україні для мінімізації інвестиційних ризиків, контролю за витрачанням коштів, планування податкового навантаження тощо. Перспективами подальших наукових досліджень у цьому напрямі є розроблення форматів звітності для інформаційного забезпечення основних груп стейкхолдерів процесу фінансування житлового будівництва через ІСІ – інвесторів та забудовників.

#### 4 Список використаних джерел

1. Чернишов О. В. Міністерство розвитку громад та територій оцінює кількість зруйнованих або пошкоджених через війну в Україні будівель в близько 6 800. URL: <https://uk-ua.facebook.com/MinregionUkraine>
2. Загальні втрати економіки, понесені в ході війни. Київська школа економіки. URL: <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/zagalna-suma-pryamih-zbitkiv-infrastrukturi-vzhe-perevishhuye-105-5-mlrd/>
3. Воськало В. І. Стратегії розвитку житлового будівництва в Україні: Монографія / НАН України. Інститут регіональних досліджень; За ред. д.е.н., проф. Шевчук Л. Т. Львів, 2010. 176 с.
4. Чалый И. Доверительное управление средствами в системе финансирования стоительством. Харьков: Фактор, 2008. 480 с.
5. Гордієнко Н. І., Чалый І. Г. Проблеми інвестування житлового будівництва з використанням довірчих цінних паперів. *Культура народів Причорномор'я*. 2007. № 117. С. 23-26. URL: <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/107932/5-Gordienko.pdf?sequence=3>
6. Онищенко В. О., Момот Т. В. Вплив облікових інтерпретацій на діяльність управителів фондів операцій з нерухомістю. *Науково-технічний збірник «Коммунальное хозяйство городов»*. Серія: Економічні науки. 2008. Випуск 85. С. 217-223.
7. Alavipour, S. M. R., Arditi, D. Optimizing Financing Cost in Construction Projects with Fixed Project Duration. *Journal of Construction Engineering and Management*. 2018. Volume 144, Issue 4. 1 April.
8. Жила І. В. Облік та аналіз діяльності інститутів спільного інвестування: автореферат ... канд. екон. наук, спец.: 08.00.09 – бух. облік, аналіз та аудит (за видами екон. діяльності). К.: Київський нац. екон. ун-т ім. В. Гетьмана, 2013. 20 с.
9. Усатенко О. В. Організація бухгалтерського обліку і аналізу зобов'язань в компаніях з управління активами. *Облік і фінанси*. 2016. № 3(73). С. 43-49.
10. Вигівська І. М., Грабчук І. Л., Григоревська О. О. Бухгалтерський облік та фінансова звітність компаній з управління активами: проблеми організації. *Науковий вісник Ужгородського університету Серія Економіка*. 2017. Випуск 2(50). С. 305-309.
11. Кушнір І. М. До питання про принципи оподаткування в галузі будівельної діяльності. *Теорія і практика інтелектуальної власності*. 2017. № 3. URL: [http://www.inprojournal.org/wpcontent/uploads/2017/10/Kushnir-I\\_317.pdf](http://www.inprojournal.org/wpcontent/uploads/2017/10/Kushnir-I_317.pdf)
12. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 р. № 978- IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>
13. Про інститути спільного інвестування: Закон України від 05.07.2012 р. № 5080-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17>
14. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки: Закон України від 23.02.2006 р. № 3480-IV. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/3480-15/print1491296480899025>
15. Аналітичні дані щодо розвитку фондового ринку. Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку. URL: <https://www.nssmc.gov.ua/news/insights/>
16. Положення про особливості бухгалтерського обліку операцій інститутів спільного інвестування: Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 26.11.2013 р. № 2669. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z2156-13#n18>
17. Положення про порядок розміщення, обігу та викупу цінних паперів інституту спільного інвестування: Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 30.07.2013 р. № 1338. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1475-13#Text>
18. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій: Наказ Міністерства фінансів України від 30.11.1999 р. № 291. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99#Text>
19. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
20. Лист ДФС від 12.12.2017 р. № 2937/6/99-99-15-02-02-15/ПК. URL: <https://tax.gov.ua/baneryi/podatkovii-konsultatsii/konsultatsii-dlya-yuridichnih-osib/72663.html>

---

**4 References**

1. Chernyshov, O. V. (2022). Ministerstvo rozvytku ghromad ta terytorij ocinjuje kil'kistj zrujnovanykh abo poshkodzhenykh cherez vijnu v Ukraini budivel'j v blyzko 6 800 [The Ministry of Community and Territorial Development estimates the number of buildings destroyed or damaged due to the war in Ukraine to be about 6,800]. Retrieved from <https://uk-ua.facebook.com/MinregionUkraine>
2. Kyjivsjka shkola ekonomiky (2022). Zagalni vtraty ekonomiky, ponesenj v khodi vijny [Total economic losses incurred during the war]. Retrieved from <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/zagalna-suma-pryamih-zbitkiv-infrastrukturi-vzhe-perevishhuye-105-5-mlrd/>
3. Voskalo, V. I. (2010). Strategiji rozvytku zhytlovogho budivnyctva v Ukraini [The strategies for the development of housing construction in Ukraine]. (ed. by L. T. Shevchuk). Lviv: Instytut rehionalnykh doslidzhenj.
4. Chalyj, I. Gh. (2008). Dovyrytel'noe upravlenye sredstvamy v systeme fynansyrovanyja stoytel'stvom [The trust management of funds in the construction financing system]. Kharkov: Faktor.
5. Ghordijenko, N. I., Chalyj, I. Gh. (2007). Problemy investuvannja zhytlovogho budivnyctva z vykorystannjam dovirylykh cinnykh paperiv [Problems of investing in housing construction using trust securities]. *Kultura narodiv Prychornomorja*, 117, 23-26. Retrieved from <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/107932/5-Gordienko.pdf?sequence=3>
6. Onyshhenko, V. O., Momot, T. V. (2008). Vplyv oblikovykh interpretacij na dijalnistj upravyteliv fondiv operacij z nerukhomistju [The influence of accounting interpretations on the activity of fund managers of real estate transactions]. *Naukovo-tekhnychnyj zbirnyk Kommunal'noje khozjajstvo ghorodov. Ser.: Ekonomichni nauky*, 85, 217-223.
7. Alavipour, S. R., & Arditi, D. (2018). Optimizing financing cost in construction projects with fixed project duration. *Journal of Construction Engineering and Management*, 144(4), 04018012.
8. Zhyla, I. V. (2013). Oblik ta analiz dijalnosti instytutiv spil'nogho investuvannja [Accounting and analysis of the activities of joint investment institutes]. (Dissertation abstract) Kyiv: Kyjivsjkyj nacional'nyj ekonomichnyj universytet im. Vadyma Ghetjmana.
9. Usatenko, O. V. (2016) Orghanizacija bukhghalters'kogho obliku i analizu zobovjanzanj v kompanijakh z upravlinnja aktyvamy [Organization of Accounting and Analysis of Commitments in the Asset Management Companies]. *Oblik i finansi*, 3(73), 43-49.
10. Vyghivsjka, I. M., Ghrabchuk, I. L., Ghryghorevsjka, O. O. (2017). Bukhghalters'kyj oblik ta finansova zvitnistj kompanij z upravlinnja aktyvamy: problemy orghanizacij [Accounting and financial reporting of asset management companies: organizational issues]. *Naukovyj visnyk Uzhhorod's'kogho universytetu Ser.: Ekonomika*, 2(50), 305-309.
11. Kushnir, I. M. (2017). Do pytannja pro pryncypy opodatkuvannja v ghaluzi budivel'noji dijalnosti [To the question of the principles of taxation in the field of construction activity]. *Teorija i praktyka intelektual'noji vlasnosti*. Retrieved from [http://www.inprojournal.org/wpcontent/uploads/2017/10/Kushnir-I.\\_317.pdf](http://www.inprojournal.org/wpcontent/uploads/2017/10/Kushnir-I._317.pdf)
12. Verkhovna Rada Ukrainy (2003). Pro finansovo-kredytni mekhanizmy i upravlinnja majnom pry budivnyctvi zhytla ta operacijakh z nerukhomistju: Zakon Ukrainy [About financial and credit mechanisms and property management during housing construction and real estate transactions]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>
13. Verkhovna Rada Ukrainy (2012). Pro instytuty spil'nogho investuvannja: Zakon Ukrainy [About institutions of joint investment]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17>
14. Verkhovna Rada Ukrainy (2006). Pro rynky kapitalu ta orghanizovani tovarni rynky: Zakon Ukrainy [About capital markets and organized commodity markets]. Retrieved from <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/3480-15/print1491296480899025>
15. Nacional'na komisija z cinnykh paperiv ta fondovogho rynku (2022). Analitychni dani shhodo rozvytku fondovogho rynku [Analytical data on the development of the stock market]. Retrieved from <https://www.nssmc.gov.ua/news/insights/>
16. Nacional'na komisija z cinnykh paperiv ta fondovogho rynku (2013). Polozhennja pro osoblyvosti bukhghalters'kogho obliku operacij instytutiv spil'nogho investuvannja [Regulations on the peculiarities of the accounting of operations of joint investment institutes]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z2156-13#n18>
17. Nacional'na komisija z cinnykh paperiv ta fondovogho rynku (2013). Polozhennja pro porjadok rozmishennja, obighu ta vykupu cinnykh paperiv instytutu spil'nogho investuvannja [Regulations on the procedure for placement, circulation and redemption of securities of the joint investment institute]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1475-13#Text>
18. Ministerstvo finansiv Ukrainy (1999). Instrukcija pro zastosuvannja Planu rakhunkiv bukhghalters'kogho obliku aktyviv, zobovjanzanj i ghospodars'kykh operacij pidpryjemstv i orghanizacij [Instructions on the application of the Plan of accounts for the accounting of assets, liabilities and business operations of enterprises and organizations]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99#Text>
19. Verkhovna Rada Ukrainy (2010). Podatkovyj kodeks Ukrainy [Tax Code of Ukraine]. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
20. Derzhavna fiskal'na sluzhba Ukrainy (2017). Lyst № 2937/6/99-99-15-02-02-15/IPK. Retrieved from <https://tax.gov.ua/baneryi/podatkovyi-konsultatsii/konsultatsii-dlya-yuridichnih-osib/72663.html>