

DOI: <https://doi.org/10.32353/khrife.1.2019.030>
УДК 343.98:33

С. О. Козуб,

завідуючий сектором Харківського НДІСЕ, м. Харків, Україна,
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4692-7958>
e-mail: skozub78@ukr.net

ПРОВЕДЕННЯ СУДОВИХ ЕКОНОМІЧНИХ ЕКСПЕРТИЗ З ПИТАНЬ ОПОДАТКУВАННЯ ОПЕРАЦІЙ КОМПАНІЇ З КЕРУВАННЯ АКТИВАМИ, ЩО ЗДІЙСНЮЄ УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ІНСТИТУТУ СПІЛЬНОГО ІНВЕСТИВАННЯ — ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ ТА КОРПОРАТИВНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ

Розглянуто порядок оподаткування операцій компанії з керування активами, що здійснює управління активами інституту спільного інвестування — пайового венчурного інвестиційного фонду та корпоративного інвестиційного фонду при проведенні судових економічних експертиз. Проблематика даного питання є вузько-спеціалізованою та в попередніх публікаціях не розглядалась, що відповідно обґрунтовує новизну даної теми. За результатами розгляду визначено певні особливості оподаткування операцій компанії з керування активами, що здійснює управління активами інституту спільного інвестування — пайового венчурного інвестиційного фонду та корпоративного інвестиційного фонду.

Ключові слова: пайовий фонд, попередні договори, кошти спільного інвестування, активи інституту спільного інвестування, інститут спільного інвестування, активи венчурного фонду, актив, зобов'язання, податкова консультація.

Постановка наукової проблеми. Вивчення питання порядку оподаткування операцій компанії з керування активами, що здійснює управління активами інституту спільного інвестування — пайового венчурного інвестиційного фонду та корпоративного інвестиційного фонду при проведенні судових економічних експертиз є актуальним, оскільки при проведенні податкових перевірок уповноваженими органами Державної фіскальної служби складаються акти перевірок із донарахування сум податків та до експертних установ надходить велика кількість запитів від правоохоронних органів та судів на проведення судово-економічних експертиз з питань документального підтвердження висновків актів ревізій (перевірок) органів Державної фіскальної служби України (далі ДФС) стосовно встановлених порушень при оподаткуванні вказаних операцій.

Аналіз основних досліджень і публікацій. Порядок оподаткування операцій компанії з керування активами, що здійснює управління активами інституту спільного інвестування — пайового венчурного інвестиційного фонду та корпоративного інвестиційного фонду при проведенні судових економічних експертиз є актуальним, оскільки в аспекті змін чинного законодавства України з оподаткування

вказане питання в контексті експертного забезпечення правосуддя раніш не розглядалось.

Метою статті є обґрунтування порядку здійснення досліджень відносно оподаткування операцій компанії з керування активами, що здійснює управління активами інституту спільного інвестування — пайового венчурного інвестиційного фонду та корпоративного інвестиційного фонду при проведенні судових економічних експертиз.

Викладення основного матеріалу дослідження. Порядок оподаткування наведених операцій регламентується положеннями Податкового кодексу України (далі — ПКУ¹) податковими роз'ясненнями уповноваженими органами ДФС, що подекуди не відповідають вимогам зазначеного ПКУ, та нормативними документами відповідних міністерств і відомств.

Контроль та здійснення перевірок за правильністю оподаткування операцій компанії з керування активами, інституту спільного інвестування — пайового венчурного інвестиційного фонду та корпоративного інвестиційного фонду відповідно до вимог ПКУ, покладено на уповноважені органи ДФС, які у ході перевірок (ревізій) встановлюють факти порушень у витрачанні зазначених коштів та визначають суми збитків.

У подальшому матеріали перевірок передаються до відповідних правоохоронних органів для реєстрації кримінальних проваджень. У ході досудового розслідування за матеріалами цих перевірок призначаються судово-економічні експертизи з питань документального підтвердження висновків актів перевірок стосовно сум встановлених донарахованих податків.

Положення, що регламентують порядок оподаткування операцій компанії з керування активами (далі по тексті — КУА), інституту спільного інвестування — пайового венчурного інвестиційного фонду та корпоративного інвестиційного фонду, викладені у нормах ПКУ, які постійно змінюються, що обумовлює складність проведення експертних досліджень.

Відповідно до статті 41 Закону України «Про Інститути спільного інвестування» від 5 липня 2012 р. № 5080–VI (далі — Закон України № 5080²), пайовий фонд — сукупність активів, що належать учасникам такого фонду на праві спільної часткової власності, що перебувають в управлінні компанії з управління активами та обліковуються нею окремо від результатів її господарської діяльності.

Особливістю оподаткування операцій із управління активами є те, що суб'єкт господарювання здійснює управління активами інституту спільного інвестування — пайового венчурного інвестиційного фонду та

¹ Податковий кодекс України № 2755–VI від 02.12.2010. *Голос України*, 2010, 12, 04.12.2010 № 229–230.

² Про Інститути спільного інвестування : Закон України від 05 липня 2012 року № 5080–VI. *Голос України*, 2012, 08, 18.08.2012 № 153–154.

корпоративного інвестиційного фонду та діє від свого імені, але в інтересах та за рахунок активів пайового венчурного інвестиційного фонду.

Пайовий венчурний інвестиційний фонд або корпоративний інвестиційний фонд (надалі по тексту — ІСІ), від імені та в інтересах якого діє компанія з управління активами, є інвестором будівництва житлових будинків шляхом укладення інвестиційних договорів із забудовниками об'єктів, а після закінчення будівництва житлового будинку перша передача готового новозбудованого житла (об'єкта житлового фонду) здійснюється у власність ІСІ в інтересах якого діє КУА.

Тобто протягом строку будівництва житлових будинків ІСІ укладає з іншими особами, які не є учасниками ІСІ, попередні договори купівлі-продажу, відповідно до яких ІСІ як продавець та інші особи як покупці зобов'язуються після закінчення будівництва житлового будинку та державної реєстрації права власності ІСІ на квартири укласти договори купівлі продажу таких квартир на підставі попередніх договорів. За попередніми договорами ІСІ отримує від потенційних покупців забезпечувальні/гарантійні платежі (з метою забезпечення виконання зобов'язань за попереднім договором), які після укладення договорів купівлі-продажу квартир зараховуються в оплату вартості таких квартир.

Дані операції здійснюються в межах договорів, а саме:

1. У межах договору організації будівництва об'єктів нерухомого майна, укладеного між забудовником та компанією з управління активами, яке діє від свого імені, але в інтересах та за рахунок активів пайового венчурного інвестиційного фонду. Тобто ІСІ, від імені та в інтересах якого діє компанія з управління активами, є інвестором будівництва житлових будинків та нежитлових приміщень на підставі укладених інвестиційних договорів із забудовниками об'єктів будівництва.

Після закінчення будівництва житлового будинку перше оформлення права власності на готову новозбудовану нерухомість (об'єкти житлового / нежитлового фонду) здійснюється у власність ІСІ. Відповідно, отримана ІСІ у власність нерухомість є активами інституту спільного інвестування.

2. У межах попередніх договорів купівлі-продажу квартир, які укладені компанією з управління активами, яка діє від свого імені але в інтересах та за рахунок активів пайового венчурного інвестиційного фонду, на виконання умов Договору організації будівництва об'єктів нерухомого майна, з низкою громадян України. Тобто протягом строку будівництва нерухомості ІСІ укладає з третіми особами попередні договори купівлі-продажу, відповідно до яких ІСІ як продавець та треті особи як покупці зобов'язуються після закінчення будівництва нерухомості та державної реєстрації права власності ІСІ на нерухомість укласти договори купівлі продажу таких об'єктів житлового / нежитлового фонду на підставі попередніх договорів.

Слід зазначити, що згідно з Попередніми Договорами купівлі продажу нерухомості, ІСІ та контрагент по Договору, з урахуванням умов відповідного Договору організації будівництва об'єкта нерухомості, зобов'язуються в майбутньому укласти Договір купівлі-продажу об'єкта нерухомості (житло, не житло) згідно з визначеними в Попередньому договорі умовами. Оплати по попередніх Договорах купівлі-продажу здійснюються шляхом (забезпечувальних/гарантійних) оплат, які при підписанні Договору купівлі-продажу нерухомого майна зараховуються в рахунок оплати за нерухомість. Тобто при укладанні попереднього договору ще не здійснюється передавання нерухомого майна, але такий договір ідентифіковано як договір з клієнтом у відповідності до Міжнародного стандарту фінансової звітності 15 «Дохід від договорів з клієнтами»¹, та такий договір також обліковується як договір з клієнтом.

Тобто вимоги ст. 635 Цивільного кодексу України² визначають, що зобов'язанням сторін за попереднім договором є зобов'язання укласти основний договір у певний строк (термін), обумовлений таким попереднім договором, та сторони заздалегідь погоджують, що сплачені забезпечувальні платежі будуть зараховані як оплата на передане нерухоме майно. Оскільки попереднім договором купівлі-продажу нерухомого майна встановлено зобов'язання продавця укласти договір продажу саме нерухомого майна, а продаж нерухомого майна є операцією з активами фонду, то кошти, отримані за таким попереднім договором, включаються до активів фонду.

Відповідно до пп. 13 п. 1 ст. 1 Закону України № 5080, кошти спільного інвестування — кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, та у випадках, передбачених цим Законом, інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо). Кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, вважаються коштами спільного інвестування після внесення такого фонду до Реєстру.

Активи інституту спільного інвестування — сформована за рахунок коштів спільного інвестування сукупність майна, корпоративних прав, майнових прав і вимог та інших активів, передбачених законами та нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР).

За попередніми договорами ІСІ отримує від потенційних покупців забезпечувальні/гарантійні платежі з метою забезпечення виконання

¹ Міжнародний стандарт, Рада з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, від 30.06.2017, «Міжнародний стандарт фінансової звітності 15. Дохід від договорів з клієнтами».

² Цивільний кодекс України. *Офіційний вісник України*, 2003, № 11 (28.03.2003). Ст. 461.

зобов'язань за попереднім договором, які після укладення договорів купівлі-продажу квартир зараховуються в оплату вартості таких квартир.

Операції з отримання забезпечувального/гарантійного платежу відображаються при формуванні фінансового результату до оподаткування згідно з правилами бухгалтерського обліку. Такі правила встановлені національними або міжнародними стандартами.

Згідно з п. 10 ст. 1 Закону України № 5080, інститут спільного інвестування — корпоративний інвестиційний або пайовий інвестиційний фонд (КУА та ППФ), та, відповідно, активи (в тому числі і грошові кошти), що обліковуються на балансі пайового інвестиційного фонду, є активами інституту спільного інвестування, що вказує на поширення відповідних пільг на операції з наведеними вище активами.

Пунктом 1 статті 43 Закону України № 5080 встановлено вимоги до бухгалтерського обліку операцій КУА та ППФ. Бухгалтерський та податковий облік операцій і результатів діяльності із спільного інвестування, які проводиться компанією з управління активами через пайовий фонд, здійснюється компанією з управління активами окремо від обліку операцій та результатів її господарської діяльності та обліку операцій і результатів діяльності інших інститутів спільного інвестування, активи яких перебувають в її управлінні.

Структура активів недиверсифікованого ІСІ (крім венчурного ІСІ) повинна відповідати таким вимогам:

1) вартість нерухомості та цінних паперів, які не допущені до торгів на фондовій біржі, не може становити більше ніж 50 відсотків загальної вартості активів ІСІ недиверсифікованого виду;

2) векселі та ощадні (депозитні) сертифікати не можуть становити більш як 30 відсотків вартості активів ІСІ недиверсифікованого виду.

Активи венчурного фонду можуть повністю складатися з коштів, нерухомості, корпоративних прав, прав вимоги та цінних паперів, що не допущені до торгів на фондовій біржі.

Відповідно до вказаного, до активів венчурного фонду включаються також грошові кошти. Відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ):

актив — це ресурс, контрольований суб'єктом господарювання в результаті минулих подій, від якого очікуються надходження майбутніх економічних вигід до суб'єкта господарювання;

зобов'язання — теперішня заборгованість суб'єкта господарювання, яка виникає внаслідок минулих подій і погашення якої, за очікуванням, спричинить вибуття із суб'єкта господарювання ресурсів, які втілюють у собі майбутні економічні вигоди.

Тобто майбутня економічна вигода, втілена в активі, є потенціалом, який може сприяти надходженню (прямо або непрямо) грошових коштів і їх еквівалентів до суб'єкта господарювання, та виходячи з положень Міжнародних стандартів, фінансові показники відображаються за принципом нарахування, що передбачає визнання наслідків операцій, інших подій та обставин на економічні ресурси

суб'єкта господарювання та вимоги до цього, у періоди, в які такі наслідки сталися, навіть якщо отримання відповідних грошових коштів та їх сплата відбувається в іншому періоді та, при оцінці відповідності статті визначенню активу чи зобов'язання, необхідно виходити економічної сутності операції.

Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 26 листопада 2013 року № 2669¹ затверджено Положення про особливості бухгалтерського обліку операцій інститутів спільного інвестування, відповідно до п.1 р. І якого бухгалтерський облік діяльності інститутів спільного інвестування здійснюється відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦБФР) від 30 липня 2013 року № 1336² затверджено Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, згідно з яким при розрахунку чистих активів враховуються також і грошові кошти на поточному та/або депозитному рахунках.

Рішенням НКЦБФР Про затвердження Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування (розділ V. Вимоги щодо складу та структури активів недиверсифікованого ІСІ), визначено, що активи недиверсифікованого ІСІ можуть становити всі активи, визначені в розділі II цього Положення, з урахуванням встановлених законодавством обмежень для недиверсифікованих ІСІ.

Відповідно до підпункту 141.6.1 пункту 141.6 статті 141 ПКУ, звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо).

Слід зазначити, що бухгалтерський та податковий облік операцій і результатів діяльності із спільного інвестування, які проводяться компанією з управління активами через пайовий фонд, здійснюється компанією з управління активами окремо від обліку операцій та результатів її господарської діяльності та обліку операцій і результатів діяльності інших інститутів спільного інвестування, активи яких

¹ Положення про особливості бухгалтерського обліку операцій інститутів спільного інвестування : затв. рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 26 листопада 2013 року №2669 *Офіційний вісник України*, 2014, № 2 (10.01.2014). Ст. 38.

² Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування : затв. рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 30 липня 2013 року №1336 *Офіційний вісник України*, 2013, № 72 (27.09.2013). Ст. 2645.

перебувають в її управлінні (ч.1 ст. 43 Закону України «Про інститути спільного інвестування»).

Відповідно до підпункту 14.1.172. статті 14 ПКУ податкова консультація — індивідуальна податкова консультація та узагальнююча податкова консультація, що надаються в порядку, передбаченому цим Кодексом. У податковій консультації від 30.05.2018 № 2375/6/99–99–15–02–02–15/ПК¹ визначено, що відповідно до пп. 134.1.1 п. 134.1 ст. 134 ПКУ об'єктом оподаткування податком на прибуток підприємств є прибуток із джерелом походження з України та за її межами, який визначається шляхом коригування (збільшення або зменшення) фінансового результату до оподаткування (прибутку або збитку), визначеного у фінансовій звітності підприємства відповідно до національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку або міжнародних стандартів фінансової звітності, на різниці, які виникають відповідно до положень Кодексу.

Також зазначено, що дохід венчурного інвестиційного фонду, отриманий від продажу майна, яке є активом інституту спільного інвестування є доходом спільного інвестування, який звільняється від оподаткування податком на прибуток згідно з пп. 141.6.1 п. 141.6 ст. 141 ПКУ. Тобто згідно з пп. 141.6.1 п. 141.6 ст. 141 ПКУ від оподаткування звільняється саме дохід, який визнається за правилами бухгалтерського обліку.

Таким чином, доходи ІСІ від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування звільняються від оподаткування податком на прибуток підприємств, у тому числі: доходи, отримані від продажу нерухомості, які стануть власністю ІСІ по закінченні будівництва житлового будинку; забезпечувальні/гарантійні платежі за об'єкти нерухомості, які отримані на підставі попередніх договорів купівлі-продажу та після укладення договорів купівлі-продажу квартир на підставі попередніх договорів зараховуються в оплату вартості таких квартир. Що узгоджується з консультаціями ДФС України та зокрема зазначено в Листі ДФС України № 6557/6/99–99–15–03–02–15 від 30.03.2017 року².

У податковій консультації, яка зареєстрована в єдиному реєстрі податкових консультацій за № 5210/6/99–99–15–03–02–15/ПК від 12.12.2018 р.³, зазначено про звільнення від оподаткування податком на прибуток доходів корпоративного інвестиційного фонду у вигляді забезпечувальних платежів за об'єкти житлового фонду, отриманих від

¹ ДФС, Індивідуальна податкова консультація від 30.05.2018 № 2375/6/99–99–15–02–02–15/ПК. URL: <https://www.zakon-i-normativ.info> (дата звернення 11.08.2019).

² ДФС, лист №6557/6/99–99–15–03–02–15 від 30.03.2017 року. URL: <https://www.zakon-i-normativ.info> (дата звернення 11.08.2019).

³ ДФС, Індивідуальна податкова консультація №5210/6/99–99–15–03–02–15/ПК від 12.12.2018 р. URL: <https://zakon.help> (дата звернення 11.08.2019).

продажу квартир, які стануть власністю корпоративного інвестиційного фонду і активами ІСІ на підставі договору про організацію будівництва.

У листі ДФС від 30.03.2017 р. № 6557/6/99-99-15-03-02-15¹ також зазначено, що звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо) (пп. 141.6.1 п. 141.6 ст. 141 ПКУ). Та відповідно, будь-які доходи інституту спільного інвестування звільняються від оподаткування податком на прибуток підприємств, у тому числі: доходи, отримані від продажу квартир, які стануть власністю корпоративного інвестиційного фонду на підставі інвестиційного договору із забудовником по закінченні будівництва житлового будинку; авансові внески за об'єкти житлового фонду, які отримані на підставі попередніх договорів купівлі-продажу та після укладення договорів купівлі-продажу квартир на підставі попередніх договорів зараховуються в оплату вартості таких квартир.

Окремо слід зазначити, що вимоги ПКУ за час надання податкових консультацій від 30.03.2017 р. № 6557/6/99-99-15-03-02-15 та № 5210/6/99-99-15-03-02-15/ПК від 12.12.2018 р. в частині визначення положень, які регулюють питання, наведені вище та зазначені в запиті на надання консультацій — не змінювались.

Висновки. Відповідно до вказаного при здійсненні операцій з продажу нерухомого майна шляхом укладання попереднього договору з подальшим укладанням основного договору купівлі-продажу нерухомого майна дохід визнається в момент передання права власності на таке майно покупцю, та у разі якщо такий продаж здійснює ІСІ, то такий дохід звільнюється від оподаткування відповідно до підпункту 141.6.1 пункту 141.6 статті 141 розділу III ПКУ.

Кошти, отримані за попереднім договором купівлі-продажу, включаються до активів ІСІ після їх зарахування в оплату за основним договором купівлі-продажу нерухомості, визнаються доходами від операцій з активами фонду відповідно до міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та підпадають під дію пільги відповідно до підпункту 141.6.1 пункту 141.6 статті 141 розділу III ПКУ. Указаний методичний підхід доречно використовувати при проведенні відповідних економічних досліджень за матеріалами податкових перевірок.

¹ ДФС, лист від 30.03.2017р. №6557/6/99-99-15-03-02-15. URL: <https://www.zakon-i-normativ.info>.

References

- Civil Code of Ukraine* (2003). Official Bulletin of Ukraine, № 11 (March 28, 2003), Art. 461 [in Ukrainian].
- DFS, Individual Tax Advice dated May 30, 2018 № 2375/6/99–99–15–02–02–15/IPC; <https://www.zakon-i-normativ.info> (data zvernennia 07.04.2019) [in Ukrainian].
- DFS, Individual Tax Advice № 5210/6/99–99–15–03–02–15/IPC dated 12.12.2018; <https://zakon.help> (data zvernennia 07.04.2019) [in Ukrainian].
- DFS, letter dated March 30, 2017 № 6557/6/99–99–15–03–02–15; <https://www.zakon-i-normativ.info> (data zvernennia 07.04.2019) [in Ukrainian].
- DFS, letter № 6557/6/99–99–15–03–02–15 dated March 30, 2017; <https://www.zakon-i-normativ.info> (data zvernennia 07.04.2019) [in Ukrainian].
- International Standard*, International Accounting Standards Board, dated June 30, 2017, «International Financial Reporting Standard 15. Revenue from Customer Contracts» [in Ukrainian].
- On Mutual Investment Institutions*: Law of Ukraine dated July 5, 2012. № 5080–VI. Voice of Ukraine, 2012. 08.08.2012 № 153–154 [in Ukrainian].
- Regulation on the peculiarities of accounting of operations of joint investment institutions, approved by the decision of the National Commission on Securities and Stock Market dated November 26, 2013, № 2669. *Official bulletin of Ukraine*, 2014, № 2 (January 10, 2014), Art. 38 [in Ukrainian].
- Regulations on the procedure for determining the value of Net assets of joint investment institutions, approved by the decision of the National Commission on Securities and Stock Market dated July 30, 2013, № 1336. *Official Gazette of Ukraine*, 2013, № 72 (September 27, 2013), Art. 2645 [in Ukrainian].
- Tax Code of Ukraine № 2755–VI of 02.12.2010. *Voice of Ukraine*, 2010, 12, 04.12.2010 № 229–230 [in Ukrainian].

С. А. Козуб

О ПРОВЕДЕНИИ СУДЕБНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЭКСПЕРТИЗ ПО ВОПРОСАМ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ КОМПАНИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ АКТИВАМИ, КОТОРАЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ ИНСТИТУТА ОБЩЕГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ — ПАЕВОГО ВЕНЧУРНОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА И КОРПОРАТИВНОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА

Рассмотрен порядок налогообложения операций компании из управления активами, что осуществляет управление активами института общего инвестирования — паевого венчурного инвестиционного фонда и корпоративного инвестиционного фонда при проведении судебных экономических экспертиз.

При определении доходов, полученных от продажи недвижимости, которые станут собственностью института совместного инвестирования по окончании строительства жилого дома, обеспечительные/гарантийные платежи за объекты недвижимости, которые получены на основании предыдущих договоров покупки-продажи и после заключения договоров покупки-продажи квартир на основании предварительных договоров засчитываются в оплату стоимости таких квартир.

Рассмотрена операция налогообложения на основании предварительных договоров покупки-продажи и в дальнейшем после заключения договоров покупки-

продажи квартир на основании предварительных договоров, которые засчитываются в оплату стоимости таких квартир.

При проведении исследования по указанному вопросу важное значение имеют обстоятельства, при которых средства, полученные по предварительному договору покупки-продажи, включаются в активы института совместного инвестирования после их зачисления в оплату по основному договору покупки-продажи недвижимости, признаются доходами от операций с активами фонда в соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета и подпадают под действие льготы. Указанный методический подход уместно использовать при проведении соответствующих экономических исследований по материалам налоговых проверок.

Ключевые слова: паевой фонд, предыдущие договоры, средства общего инвестирования, активы института общего инвестирования, институт общего инвестирования, активы венчурного фонда, актив, обязательство, налоговая консультация.

S. Kozub

**CONDUCTING OF FORENSIC ECONOMIC EXAMINATIONS ON
TAXATION REGARDING ASSET MANAGEMENT MANAGING ASSETS OF
MUTUAL FUNDS - MUTUAL VENTURE INVESTMENT FUND AND
CORPORATE INVESTMENT FUNDS**

The order of taxation of operations of company is considered from the management of asset-mi, that carries out a management the assets of institute of the general investing - a ration venture investment fund and corporate investment fund during realization of judicial economic examinations.

At determinations of accosts got from the sale of the real estate by property of institute of the joint investing upon termination of building of dwelling-house; warranty payments for the objects of the real estate, that is got on the basis of previous agreements of purchase-sale and after entering into the contracts of purchase-sale of apartments on the basis of preliminary agreements of payment of cost of such apartments.

For example, the operation of taxation is considered on the basis of preliminary agreements of purchase-sale in future after entering into the contracts of purchase-sale of apartments on the basis of preliminary agreements that is set off in payment to the cost of such apartments.

During realization of research on the indicated question an important value has, circumstances, that the facilities got by preliminary agreement of purchase-sale join in the assets of institute of the joint investing after their put in paying for the principal contract of purchase-sale of the real estate confess incomes from operations with the assets of fund in accordance with the international standards of record-keeping and fall under the action of privilege and indicated methodical approach it is appropriate to use for conducted corresponding economic researches after materials of tax verifications.

Keywords: mutual fund, previous contracts, general investment funds, assets of the common investment institute, common investment institute, venture fund assets, asset, liability, tax advice.

Надійшла до редколегії 07.06.2019