**Порядок определения сумм налога НДС, разрешенного к отнесению в зачет, плательщиками НДС, осуществляющими строительство жилого здания ( части жилого здания)**

Реализация жилого дома или части жилого дома, не состоящей исключительно из нежилых помещений (к примеру, квартира), освобождается от НДС. В связи с этим НДС по товаром, работам, услугам, использованным на строительство, в течение периода такого строительства не признается относимым в зачет, так как товары, работы, услуги не предназначены для использования в целях облагаемого оборота.

В случае реализации объекта незавершенного строительства жилого здания по товарам, работам, услугам, использованным в процессе строительства данного объекта, налог на добавленную стоимость, разрешенный к отнесению в зачет, определяется в соответствии статьей 410 Налогового кодекса РК и учитывается в том налоговом периоде, в котором осуществляется реализация объекта незавершенного строительства:

1) при реализации объекта незавершенного строительства, ранее предназначенного для реализации в виде оборота, освобождаемого от налога на добавленную стоимость в соответствии со статьей 396 настоящего Кодекса, – в размере налога на добавленную стоимость, относимого в зачет, по указанным товарам по ставке, действующей на дату их приобретения;

      2) при реализации объекта незавершенного строительства, являющегося частью объекта незавершенного строительства, ранее предназначенного для реализации в виде оборотов как освобождаемых, так и облагаемых налогом на добавленную стоимость, – в размере налога на добавленную стоимость, приходящегося на реализуемую часть объекта незавершенного строительства, исчисляемого по следующей формуле:

**НДС рзнс = НДСуо х Sчнс / Sжз, где:**

      НДС рзнс – налог на добавленную стоимость, разрешенный к отнесению в зачет, по части объекта незавершенного строительства, ранее предназначенного для реализации в виде оборотов как освобождаемых, так и облагаемых налогом на добавленную стоимость;

      НДСуо – сумма налога на добавленную стоимость по товарам, работам, услугам, использованным на строительство, учитываемого отдельно на дату реализации в соответствии с пунктом 3 статьи 402настоящего Кодекса;

      Sчнс – площадь объекта незавершенного строительства по проектно-сметной документации, являющегося частью объекта незавершенного строительства, ранее предназначенного для реализации в виде оборотов как освобождаемых, так и облагаемых налогом на добавленную стоимость;

      Sнс – общая площадь объекта незавершенного строительства, ранее предназначенного для реализации в виде оборотов как освобождаемых, так и облагаемых налогом на добавленную стоимость.

Плательщик налога на добавленную стоимость, осуществляющий строительство жилого здания (части жилого здания), вправе в налоговом периоде, в котором наступил случай реализации или передачи в аренду части жилого здания, состоящей исключительно из нежилых помещений, но не ранее даты приемки в эксплуатацию жилого здания, определить сумму налога на добавленную стоимость, разрешенного к отнесению в зачет, по товарам, работам, услугам, использованным на строительство нежилого помещения, являющегося частью такого жилого здания (части жилого здания), по следующей формуле:

**НДСрз = (НДСзач – НДСрзнс) х Sнп / Sжз, где:**

      НДСрз – сумма налога на добавленную стоимость, разрешенного к отнесению в зачет, по нежилому помещению, являющемуся частью жилого здания (части жилого здания);

      НДСзач – сумма налога на добавленную стоимость, относимого в зачет, по товарам, работам, услугам, использованным на строительство жилого здания (части жилого здания), учитываемого отдельно. Сумма налога определяется на дату наступления случая реализации или передачи в аренду части жилого здания, состоящей исключительно из нежилых помещений, но не ранее даты приемки в эксплуатацию жилого здания в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

      НДСрзнс – налог на добавленную стоимость, разрешенный к отнесению в зачет, по части объекта незавершенного строительства, ранее предназначенного для реализации в виде оборотов как освобождаемых, так и облагаемых налогом на добавленную стоимость. Сумма налога определяется в случае и порядке, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи;

      Sнп – площадь нежилых помещений в жилом здании (части жилого здания);

      Sжз – общая площадь жилого здания (части жилого здания).

      При этом сумма налога на добавленную стоимость, не разрешенного к отнесению в зачет, учитывается в порядке, определенном пунктом 9 статьи 243настоящего Кодекса, и определяется по следующей формуле:

**НДСнз = НДСзач – НДСрзнс- НДСрз, где:**

НДСнз – сумма налога на добавленную стоимость, не разрешенного к отнесению в зачет, по жилому помещению, являющемуся частью жилого здания (части жилого здания), имеющего также нежилое помещение.