

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту Закону України

«Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку»

1. Мета

Проєкт Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проєкт) розроблено з метою удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Законом України від 05 грудня 2019 року № 354-ІХ «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна» (далі – Закон) запроваджено новий спрощений спосіб оцінки об'єктів нерухомості через автоматичну її оцінку модулем Фонду державного майна України (далі – Фонд).

Законом передбачається, що реєстрація звіту про оцінку майна з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою даних звітів про оцінку (далі – Єдина база) за умови, що визначена у звіті про оцінку майна ринкова вартість об'єкта нерухомості відрізняється не більше, як на 25 відсотків від оціночної вартості, визначеної Єдиною базою. У разі, якщо визначена у звіті про оцінку майна ринкова вартість об'єкта нерухомості відрізняється більше, як на 25 відсотків від оціночної вартості, визначеної Єдиною базою, Єдина база автоматично відмовляє в реєстрації звіту про оцінку.

Зазначена норма легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі 25 відсотків. Існує реальний ризик того, що сторони правочину навмисно визначатимуть оціночну вартість об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою. Це потенційно знизить обсяг надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть.

Слід зазначити, що з 01.01.2020 до 31.12.2020 до Єдиної бази було внесено інформацію з 731,2 тис. звітів про оцінку майна, з яких - 270,5 тис. звітів мають статус «Зареєстровано»; 3,3 тис. звітів відмовлено в реєстрації Єдиною базою; 465,1 тис. звітів перевірено нотаріусами.

Згідно з Державним реєстром оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та згідно із Законом України «Про Фонд державного майна України» веде Фонд державного майна України, кількість суб'єктів господарювання, які станом на 01.01.2021 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі) становить 1 260. Кількість

фізичних осіб-підприємців, які станом на 01.01.2021 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро) становить 1 377. Загальна кількість суб'єктів господарювання, які мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності та підпадають під дію регулювання становить 2 637.

Упроваджені Законом зміни до Податкового кодексу України призвели до різночитання норм статті 173 щодо понять «оціночної» та «ринкової» вартості.

Законодавство з питань оцінки майна розрізняє поняття «оціночна вартість» та «ринкова вартість». Згідно із Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, оціночна вартість – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних. Відповідно до норм Закону оціночна вартість визначається модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку шляхом автоматичного розрахунку та із застосуванням вихідних даних, що вносяться до зазначеного модуля власником нерухомого майна.

Ринкова вартість визначається за результатами незалежної оцінки суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання, які здійснюють свою діяльність відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». За результатом незалежної оцінки суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання складає звіт про оцінку майна, який згідно із Законом підлягає реєстрації в Єдиній базі.

Стаття 173 Податкового кодексу України визначає порядок оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна, що належить фізичним особам – платникам податку.

Чинна редакція пункту 173.1 статті 173 Податкового кодексу України визначає різні шляхи визначення доходу платника податку залежно від виду рухомого майна.

Так, дохід від продажу (обміну) рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів), тобто майна спеціального призначення (наприклад, автомобіля швидкої допомоги, автобуса, будівельної техніки, іншого майна, що вузько представлене на ринку) визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче оціночної вартості цього об'єкта, визначеної згідно із Законом.

Дохід від продажу (обміну) легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда визначається виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості відповідного транспортного засобу або не нижче його оціночної вартості, визначеної згідно із Законом (за вибором платника податку).

Закон не передбачає алгоритму визначення оціночної вартості об'єктів рухомого майна. За аналогією під час визначення оціночної вартості буде застосовуватися алгоритм визначення оціночної вартості, передбачений статтею 172 Податкового кодексу України, тобто шляхом застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази.

Слід зазначити, що Єдину базу доцільно застосовувати під час оцінки рухомого майна, яке широко представлене на ринку, тобто такого майна як

легковий автомобіль, мотоцикл, мопед. Однак, зміни, визначені Законом, передбачають застосування Єдиної бази саме для рухомого майна, яке вузько представлене на ринку. Це призведе до того, що оціночна вартість такого майна буде визначатися некоректно.

Крім цього, пунктом 173.4 статті 173 Податкового кодексу України визначено порядок проведення операцій з відчуження об'єктів рухомого майна в порядку, передбаченому зазначеною статтею. Такий пункт передбачає необхідність застосування нотаріусом, суб'єктом господарювання, який надає послуги з укладення біржових угод або бере участь в їх укладенні, та органом, у присутності посадових осіб яких між фізичними особами здійснюється укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки), а також інших договорів, оціночної вартості рухомого майна. У цьому пункті не впроваджено змін, що призвело до різночитання норм статті 173 Податкового кодексу України.

З огляду на вищезазначене та зміст статті 173 Податкового кодексу України, є доцільним проведення незалежної оцінки, а ,отже, в тексті статті 173 слово «оціночна» замінено словом «ринкова».

Стаття 174 Податкового кодексу України передбачає порядок оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину або дарунку коштів, майна, майнових чи немайнових прав.

Пунктом 174.1 статті 174 Податкового кодексу України визначені об'єкти спадщини, до яких входять майно, яке потребує індивідуального підходу до оцінки, наприклад, предмети антикваріату або витвори мистецтва, будь-які транспортні засоби та обладнання до них, інші види рухомого майна, судноплавні засоби та літальні апарати, нематеріальні активи та права на об'єкти інтелектуальної власності тощо. Застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази під час оцінки такого майна є недоречним, оціночна вартість визначена без належної вибірки майна, що подібне до об'єкта оцінки, викликатиме сумнів.

Врегулювання питання, направлене на вдосконалення положень Податкового кодексу України для запобігання внесення недобросовісними суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) недостовірної інформації до Єдиної бази.

З метою запобігання зниження обсягу надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть, із Закону виключається показник порогу межі допустимого цінового діапазону ринкових цін.

З метою однакового трактування понять статей 173, 174 Податкового кодексу України слово «оціночна» вартість замінено словом «ринкова» вартість.

3. Основні положення проєкту акта

Проєкт розроблено з метою удосконалення положень Податкового кодексу України. Для запобігання внесення недобросовісними суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) недостовірної інформації до Єдиної бази.

З метою запобігання зниження обсягу надходжень до державного бюджету від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть, із Закону виключається показник порогу межі допустимого цінового діапазону ринкових цін.

З метою однакового трактування понять у статтях 173, 174 Податкового кодексу слово «оціночна» вартість замінено словом «ринкова» вартість.

4. Правові аспекти

Проект розроблено з метою удосконалення положень Податкового кодексу України.

Крім того, у відповідній сфері суспільних відносин діють інші нормативно-правові акти: Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закон України «Про оцінку земель», Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, Положення про порядок роботи Експертної комісії, затверджене наказом Фонду державного майна України від 13 листопада 2002 року № 1997, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 28 листопада 2002 року за № 925/7213, Положення про порядок рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав рецензентами, що працюють у штаті Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв, затверджене наказом Фонду державного майна України від 31 жовтня 2011 року № 1585/1, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25 листопада 2011 року за № 1351/20089, Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, затверджений наказом Фонду державного майна України від 10 червня 2013 року № 796, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 13 червня 2013 року за № 937/23469, Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 941.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація Проекту не потребує додаткового фінансування з державного чи місцевого бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку та не стосується соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю і сфери наукової та науково-технічної діяльності.

Проект не стосується питань інформатизації, електронного урядування, формування і використання національних електронних ресурсів, розвитку інформаційного суспільства, електронної демократії, надання адміністративних послуг або цифрового розвитку.

Відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а також згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики» Проект наказу Фонду включено до Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2021 рік, затвердженого наказом Фонду від 12.01.2021 № 21 (із змінами) (п.11).

З метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб Проект разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регуляторного впливу було розміщено на офіційному вебсайті Фонду. Таким чином, Фонд вжив вичерпних заходів для оприлюднення Проекту з метою забезпечення широкого громадського обговорення.

За період оприлюднення до Фонду державного майна України зауваження та пропозиції не надходили.

7. Оцінка відповідності

Проект не містить положень що:

стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;

стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;

впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;

містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;

створюють підстави для дискримінації.

Проект не потребує проведення громадської антикорупційної, громадської антидискримінаційної та громадської гендерно-правової експертизи.

8. Прогноз результатів

За предметом правового регулювання Проект не матиме впливу на ринкове середовище, забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забруднення атмосферного повітря, води, земель, зокрема забруднення утвореними відходами, інші суспільні відносини.

Прийняття Проекту надасть змогу удосконалити положення Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації Податкового кодексу України з законодавством з питань оціночної діяльності.

Реалізація нормативно-правового акта забезпечить:

запобігання зниженню обсягу надходжень до державного бюджету від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості

між фізичними особами на чверть (виключається показник порогу межі допустимого цінового діапазону ринкових цін).

однакове трактування понять у статтях 173, 174 Податкового кодексу слово «оціночна» вартість замінено словом «ринкова» вартість.

**Голова Фонду
державного майна України**

Дмитро СЕННИЧЕНКО

« ____ » _____ 2021 року