

## ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

### проекту Закону України

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

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проекту акта	Пояснення змін
<b>Податковий кодекс України (редакція від 01.01.2021)</b>		
<p><b>Стаття 172 Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна</b></p> <p>...</p> <p>172.3. Дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства, та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку.</p> <p>.....</p>	<p><b>Стаття 172 Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна</b></p> <p>...</p> <p>172.3. Дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства, та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку.</p> <p>.....</p>	
<p>Єдина база забезпечує:</p> <p>.....</p> <p>4) реєстрацію і зберігання звітів про оцінку в Єдиній базі з автоматичним присвоєнням кожному звіту унікального реєстраційного номеру;</p> <p>.....</p>	<p>Єдина база забезпечує:</p> <p>.....</p> <p>4) реєстрацію звітів про оцінку в Єдиній базі з автоматичним присвоєнням кожному звіту унікального реєстраційного номера, а також зберігання внесених суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) звітів про оцінку,</p>	<p>Зазначений підпункт має враховувати те, що в Єдиній базі зберігатиметься вся внесена суб'єктом оціночної діяльності інформація, інформація про зареєстровані і незареєстровані звіти про оцінку.</p>

	<b>інформації з них та зареєстрованих звітів про оцінку;</b> .....	
Єдина база повинна забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації щодо об'єктів нерухомості, оціночна вартість яких визначається та перевіряється, можливість доступу до інформації суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень.	Єдина база повинна забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації щодо об'єктів нерухомості, оціночна вартість яких визначається та перевіряється, можливість доступу до інформації суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень. <b>Доступ до розміщених у Єдиній базі даних звітів про оцінку здійснюється в порядку, визначеному Фондом державного майна України.</b>	
Інформація Єдиної бази про об'єкт нерухомості та його вартість, у <b>тому числі звіти про оцінку</b> , автоматично оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України в режимі реального часу (крім інформації з обмеженим доступом). До такої інформації забезпечується відкритий, <b>прямий неавторизований доступ</b> з можливістю завантаження у форматі відкритих даних. .....	Інформація Єдиної бази про об'єкт нерухомості та його вартість автоматично оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України в режимі реального часу (крім інформації з обмеженим доступом). До такої інформації забезпечується відкритий, <b>безоплатний, прямий, неавторизований доступ</b> з можливістю <b>перегляду, пошуку, визначення параметрів пошуку</b> , завантаження у форматі відкритих даних. .....	Автоматичне оприлюднення звітів про оцінку, складених суб'єктами оціночної діяльності, недоцільне з огляду на таке. Звіти про оцінку, які будуть зберігатися в Єдиній базі в електронній формі, це файли, що міститимуть щонайменше 40 сторінок тексту, фотографії об'єкта оцінки та графічні файли з технічною інформацією про об'єкт нерухомості. Розробляти окремий функціонал Єдиної бази для забезпечення оприлюднення звітів про оцінку недоцільно, оскільки ключових параметрів

		<p>про об'єкт оцінки (адреса об'єкта нерухомості, його площа, ринкова вартість, дата складання звіту про оцінку майна, найменування суб'єкта оціночної діяльності або оцінювача, що складала звіт про оцінку майна), внесених оцінювачем до Єдиної бази, буде достатньо для забезпечення громадськістю моніторингу та аналізу даних про об'єкт нерухомості.</p>
<p>Реєстрація звіту про оцінку майна з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку майна ринкова вартість об'єкта нерухомості перебуває в межах допустимого 25 відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі. Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості визначаються Фондом державного майна України.</p> <p>У разі, якщо визначена у звіті про оцінку майна ринкова вартість об'єкта нерухомості виходить за межі</p>	<p>Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою. Алгоритми встановлення Єдиною базою співставних об'єктів нерухомості визначаються Фондом державного майна України. У разі виявлення недоліків та/або порушень при складанні звіту про оцінку, зокрема невнесення, внесення неповних даних, у тому числі про об'єкт оцінки, до Єдиної бази, невідповідності визначеної у звіті про оцінку вартості об'єкта нерухомості ринковим цінам, Єдина база автоматично відмовляє в реєстрації такого звіту.</p> <p>У такому разі особа, яка використовує звіт про оцінку майна, або суб'єкт оціночної діяльності має право протягом</p>	<p>Діюча норма закону фактично легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості на 25 відсотків та на законодавчому рівні дозволить безконтрольно зменшувати вартість об'єктів правочину. З метою мінімізації податкових зобов'язань сторони правочину здебільшого визначатимуть ринкову вартість об'єкту нерухомості користуючись запропонованою нормою, що у свою чергу зумовить зниження обсягу надходжень до Державного бюджету від податків при здійсненні операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними</p>

<p><b>допустимого 25 відсоткового цінового діапазону, Єдина база автоматично відмовляє в реєстрації такого звіту.</b> У такому разі особа, яка використовує звіт про оцінку майна, або суб'єкт оціночної діяльності має право протягом п'яти робочих днів з дня відмови у реєстрації звіту про оцінку звернутися через Єдину базу, або письмово до Фонду державного майна України із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність». Фонд державного майна України розглядає таку заяву не більше п'яти робочих днів з моменту отримання та приймає відповідне рішення. Зазначене рішення не пізніше наступного робочого дня після його прийняття реєструється Фондом державного майна України в Єдиній базі. <b>Звіт про оцінку майна за результатами рецензування підлягає реєстрації в Єдиній базі із присвоєнням йому унікального реєстраційного номера, за умови прийняття такого рішення.</b></p>	<p>п'яти робочих днів з дня з дня відмови у реєстрації звіту про оцінку звернутися через Єдину базу, або письмово до Фонду державного майна України із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність». Фонд державного майна України розглядає таку заяву не більше п'яти робочих днів з моменту отримання та приймає відповідне рішення. Зазначене рішення не пізніше наступного робочого дня після його прийняття реєструється Фондом державного майна України в Єдиній базі.</p>	<p>особами.</p>
<p>Звіт про оцінку, не зареєстрований у Єдиній базі, без присвоєного унікального реєстраційного номера відповідно до вимог цієї статті або з дати реєстрації якого минуло більше шести місяців, для цілей оподаткування не застосовується. Єдина</p>	<p>Звіт про оцінку, не зареєстрований у Єдиній базі, без присвоєного унікального реєстраційного номера відповідно до вимог цієї статті або з дати реєстрації якого минуло більше шести місяців, для цілей оподаткування не застосовується. Єдина</p>	<p>Законодавством з питань оцінки майна такий термін як «дата звіту про оцінку» не визначено. Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в</p>

<p>база не присвоює унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку, якщо з <b>дати звіту</b> (або у разі здійснення рецензування звіту - з дати завершення такого рецензування) минуло більше п'яти робочих днів.</p>	<p>база не присвоює унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку, якщо з <b>дати завершення складання звіту</b> (або у разі здійснення рецензування звіту - з дати завершення такого рецензування) минуло більше п'яти робочих днів.</p>	<p>Україні» визначено, що датою оцінки є дата, за станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна. Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, передбачено, що звіт про оцінку майна повинен містити дату оцінки та дату завершення складання звіту. З огляду на зазначене є доцільним привести зазначене положення у відповідність із законодавством шляхом застосування у Законі терміну «дата завершення складання звіту».</p>
<p><b>Стаття 173. Порядок оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна</b></p> <p>173.1. Дохід платника податку від продажу (обміну) об'єкта рухомого майна протягом звітного податкового року оподатковується за ставкою, визначеною в пункті 167.2 статті 167 цього Кодексу.</p> <p>Дохід від продажу (обміну) об'єкта рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) визначається виходячи з ціни, зазначеної у</p>	<p><b>Стаття 173. Порядок оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна</b></p> <p>173.1. Дохід платника податку від продажу (обміну) об'єкта рухомого майна протягом звітного податкового року оподатковується за ставкою, визначеною в пункті 167.2 статті 167 цього Кодексу.</p> <p>Дохід від продажу (обміну) об'єкта рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) визначається виходячи з ціни, зазначеної у</p>	<p>Впровадженні 05.12.2019 зміни до Податкового кодексу України призвели до різночитання норм статті 173.</p> <p>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</p>

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 ринкової вартості, визначеної згідно із законом (за вибором платника податку).

...

173.4. Під час проведення операцій з відчуження об'єктів рухомого майна в порядку, передбаченому цією статтею:

нотаріус посвідчує відповідний договір купівлі-продажу (міни) об'єктів рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) за наявності документа про оцінку майна та документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи із ціни, зазначеної в договорі;

при продажу (обміні) легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів відповідні договори посвідчуються нотаріусом за наявності документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи із

договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче **ринкової** 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 ринкової вартості, визначеної згідно із законом (за вибором платника податку).

...

173.4. Під час проведення операцій з відчуження об'єктів рухомого майна в порядку, передбаченому цією статтею:

нотаріус посвідчує відповідний договір купівлі-продажу (міни) об'єктів рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) за наявності документа про оцінку майна та документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи із ціни, зазначеної в договорі;

при продажу (обміні) легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів відповідні договори посвідчуються нотаріусом за наявності документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого

10.09.2003 № 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 звітів про оцінку

зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості таких транспортних засобів;

якщо при продажу (обміні) легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів проводиться їх оцінка відповідно до закону, нотаріус посвідчує відповідні договори за наявності документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи з такої **оціночної** вартості таких транспортних засобів, та документа про оцінку транспортних засобів.

Нотаріус щокварталу подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про посвідчені договори купівлі-продажу (міни), про вартість кожного договору та про суму сплаченого податку у порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку;

суб'єкт господарювання, який надає послуги з укладення біржових угод або бере участь в їх укладенні за наявності **оціночної** вартості такого рухомого майна та документа про сплату податку сторонами договору, щокварталу подає до контролюючого органу інформацію про

виходячи із **ціни**, зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче середньоринкової вартості таких транспортних засобів;

якщо при продажу (обміні) легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів проводиться їх оцінка відповідно до закону, нотаріус посвідчує відповідні договори за наявності документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи з такої **ринкової** вартості таких транспортних засобів, та документа про оцінку транспортних засобів.

Нотаріус щокварталу подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про посвідчені договори купівлі-продажу (міни), про вартість кожного договору та про суму сплаченого податку у порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку;

суб'єкт господарювання, який надає послуги з укладення біржових угод або бере участь в їх укладенні за наявності **ринкової** вартості такого рухомого майна та документа про сплату податку сторонами договору, щокварталу подає до контролюючого органу інформацію про

майна.

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 статті 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 автомобіль швидкої допомоги, автобуси, будівельна техніка, іншого майна, що вузько представлене на ринку) визначається виходячи з ціни, зазначеної у 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

такі угоди, включаючи інформацію про суму доходу та суму сплаченого до бюджету податку, в порядку та строки, встановлені для податкового розрахунку.

Органи, у присутності посадових осіб яких між фізичними особами здійснюються укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки), а також інших договорів, здійснюють у встановленому законом порядку реєстрацію таких транспортних засобів за наявності **оціночної** або середньоринкової вартості такого рухомого майна та документа про сплату податку сторонами договору, обчисленого в установленому цим Кодексом порядку, та щокварталу подають до контролюючого органу інформацію про такі договори (угоди), включаючи інформацію про суму доходу та суму сплаченого до бюджету податку, в порядку та строки, встановлені для податкового розрахунку.

Для цілей цього пункту платник податку самостійно визначає суму податку і сплачує його до бюджету через банківські установи.

У разі ухвалення судом, третейським судом рішення про зміну власника та перехід права власності на рухоме майно сума податку визначається та самостійно сплачується через банківські установи особою, у власності якої перебував об'єкт

такі угоди, включаючи інформацію про суму доходу та суму сплаченого до бюджету податку, в порядку та строки, встановлені для податкового розрахунку.

Органи, у присутності посадових осіб яких між фізичними особами здійснюються укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки), а також інших договорів, здійснюють у встановленому законом порядку реєстрацію таких транспортних засобів за наявності **ринкової** або середньоринкової вартості такого рухомого майна та документа про сплату податку сторонами договору, обчисленого в установленому цим Кодексом порядку, та щокварталу подають до контролюючого органу інформацію про такі договори (угоди), включаючи інформацію про суму доходу та суму сплаченого до бюджету податку, в порядку та строки, встановлені для податкового розрахунку.

Для цілей цього пункту платник податку самостійно визначає суму податку і сплачує його до бюджету через банківські установи.

У разі ухвалення судом, третейським судом рішення про зміну власника та перехід права власності на рухоме майно сума податку визначається та самостійно сплачується через банківські установи

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 застосовуватись алгоритм визначення оціночної вартості, передбачений статтею 172 Податкового кодексу України, тобто шляхом застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку.

Слід відмітити, що Єдину базу даних звітів про оцінку доцільно застосовувати під час оцінки рухомого майна, яке широко представлене на ринку, тобто такого майна як легковий автомобіль, мотоцикл, мопед. Однак, зміни, передбачені Законом, передбачають застосування Єдиної бази даних



<p>рухомого майна, відчужений за таким рішенням, на підставі відображення ним доходу від такого відчуження у складі загального річного оподаткованого доходу.</p>	<p>особою, у власності якої перебував об'єкт рухомого майна, відчужений за таким рішенням, на підставі відображення ним доходу від такого відчуження у складі загального річного оподаткованого доходу.</p>	<p>звітів про оцінку саме для рухомого майна, яке вузько представлене на ринку. Це призведе до того, що оціночна вартість такого майна буде визначатись некоректно.</p> <p>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 здійснюються 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.</p> <p>З огляду на зазначене та зміст</p>
---	---	---

		статті 173 Податкового кодексу України доцільним є проведення незалежної оцінки, а тому за текстом статті 173 слово «оціночна» замінити словом «ринкова».
<p><b>Стаття 174. Оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав</b></p> <p>...</p> <p>174.8. У разі спадкування будь-яких об'єктів спадщини, які оподатковуються за нульовою ставкою, ринкова вартість таких об'єктів з метою оподаткування не визначається.</p> <p>Якщо об'єкти, подаровані платнику податку, оподатковуються за нульовою ставкою, ринкова вартість таких об'єктів з метою оподаткування не визначається.</p> <p>В інших випадках отримання доходів у вигляді об'єктів спадщини/дарунків об'єктом оподаткування є <b>оціночна вартість</b> або ринкова вартість таких об'єктів спадщини/дарунків, <b>визначена відповідно до пункту 172.3 статті 172 цього Кодексу.</b></p>	<p><b>Стаття 174. Оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав</b></p> <p>...</p> <p>174.8. У разі спадкування будь-яких об'єктів спадщини, які оподатковуються за нульовою ставкою, ринкова вартість таких об'єктів з метою оподаткування не визначається.</p> <p>Якщо об'єкти, подаровані платнику податку, оподатковуються за нульовою ставкою, ринкова вартість таких об'єктів з метою оподаткування не визначається.</p> <p><b>В інших випадках отримання доходів у вигляді об'єктів спадщини/дарунків оподаткування є ринкова вартість таких об'єктів спадщини/дарунків, визначена відповідно до закону.</b></p>	<p>Стаття 174 Податкового кодексу України передбачає порядок оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав.</p> <p>Пунктом 174.1 статті 174 Податкового кодексу визначені об'єкти спадщини, до яких входять майно, яке потребує індивідуального підходу до оцінки, наприклад предмет антикваріату або витвір мистецтва, будь-який транспортний засіб та обладнання до нього, інші види рухомого майна, судноплавні засоби та літальні апарати, нематеріальні активи та права на об'єкти інтелектуальної власності та ін. Застосування модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази</p>

		<p>даних звітів про оцінку під час оцінки такого майна є недоречним, оціночна вартість визначена без належної вибірки майна, що подібне до об'єкта оцінки, викликатиме сумнів.</p> <p>З огляду на те, що не передбачається порядку визначення оціночної вартості у випадках статті 174 Податкового кодексу України, пропонується слова «оціночна» замінити словами «ринкова», та не застосовувати порядок, передбачений пунктом 172.3 статті 172 Податкового кодексу України.</p>
--	--	---

**Директор Департаменту  
оцінки майна, майнових прав  
та професійної оціночної діяльності**

**Світлана БУЛГАКОВА**