

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проєкту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу
України щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку»

I. Визначення проблеми

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

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.

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.

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.

Дія Проекту поширюється на:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання	+	-
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

II. Цілі державного регулювання

Цілями Проекту є вдосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Дія Проекту регуляторного акта поширюється на сферу інтересів фізичних осіб в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації з законодавством з питань оціночної діяльності.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання.

	Кількість юридичних	Кількість фізичних	Разом
--	---------------------	--------------------	-------

Показник	осіб, які станом на 01.06.2020 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)	осіб-підприємців, які станом на 01.06.2020 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)	
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1 260	1 377	2 637*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	48	52	100

*Джерело: Державний реєстр 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

Під час розробки Проекту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
<p><i>Альтернатива 1</i></p> <p>Збереження status quo</p> <p>Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення</p>	<p>Зазначений спосіб 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 може знизити обсяг надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть.</p>
<p><i>Альтернатива 2</i></p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей державного регулювання</p>	<p>Цей спосіб забезпечить вдосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, а також забезпечить гармонізацію із законодавством з питань оціночної діяльності. Обраний спосіб надасть можливість:</p> <ul style="list-style-type: none"> - запобігти зниженню або недоотриманню Державним бюджетом України надходжень від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<p>Альтернатива 1</p> <p>Збереження status quo</p> <p>Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення</p>	<p>Чинна редакція Податкового кодексу України не зможе забезпечити повною мірою надходження до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.</p>	<p>Не передбачаються</p>
<p><i>Альтернатива 2</i></p> <p>Обраний спосіб</p> <p>Забезпечує досягнення цілей</p>	<p>Прийняття Проекту буде сприяти сталому надходженню до Державного бюджету України коштів від сплати податків під час здійснення операцій з</p>	<p>Не передбачаються.</p>

державного регулювання	продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами	
------------------------	---	--

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження status quo Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	Збереження чинної редакції Податкового кодексу України залишить ризик навмисного визначення сторонами правочину оціночної вартості об'єктів зі знижкою, що може суттєво знизити обсяг надходжень до Державного бюджету України.	Залишаться витрати на підтримки функціонування Єдиної бази
Альтернатива 2 Обраний спосіб Забезпечує досягнення цілей державного регулювання	Удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізація із законодавством з питань оціночної діяльності будуть сприяти додатковому надходженню коштів до Державного бюджету України від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання – суб'єктів оціночної діяльності.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Збереження status quo Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	Чинна редакція Податкового кодексу України не зможе забезпечити повною мірою надходження до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами. Крім того, залишиться також ризик навмисного визначення сторонами правочину оціночної вартості об'єктів зі знижкою, що може суттєво знизити обсяг надходжень до Державного бюджету України.	Витрати, пов'язані з документообігом, зумовленим направленням звітів про оцінку майна в паперовій формі до Фонду для забезпечення процедури рецензування
Альтернатива 2 Обраний спосіб Забезпечує досягнення цілей державного регулювання	Удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізація із законодавством з питань оціночної діяльності будуть сприяти додатковому надходженню коштів до Державного бюджету України від операцій з продажу (обміну)	У перший рік впровадження нормативно-правового акта витрати суб'єктів господарювання орієнтовно будуть становити - 142 820 грн.

	об'єктів нерухомості між фізичними особами.	
--	---	--

Оцінка сумарних витрат за альтернативами

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Альтернатива 1 Збереження status quo Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	Витрати відсутні
Альтернатива 2 Обраний спосіб Забезпечує досягнення цілей державного регулювання	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта, для суб'єктів господарювання у перший рік орієнтовно будуть становити - 142 820 грн.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Неприйняття Проекту	1 - цілі прийняття регуляторного акта, які не можуть бути досягнуті	Проблеми продовжують існувати
Прийняття Проекту	4 - цілі прийняття регуляторного акта, які можуть бути досягнуті повною мірою	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей: вдосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості; гармонізація із законодавством з питань оціночної діяльності.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Неприйняття Проекту	Зазначений спосіб легалізує «знижку» від ринкової вартості об'єкта нерухомості в розмірі 25 відсотків. Існує реальний ризик того, що сторони правочину навмисно визначатимуть оціночну вартість		Залишаться фінансові витрати фізичних осіб на замовлення обов'язкових послуг з оцінки нерухомого майна та внесення інформації зі звітів про оцінку майна до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності

	об'єкта нерухомості зі знижкою 25 відсотків, користуючись запропонованою нормою законодавства. Це потенційно може знизити обсяг надходжень до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть.		
Прийняття Проекту	Цей спосіб забезпечить вдосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, а також забезпечить гармонізацію із законодавством з питань оціночної діяльності. Обраний спосіб надасть можливість: - запобігти зниженню або недоотриманню Державним бюджетом України надходжень від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта, для суб'єктів господарювання у перший рік орієнтовно будуть становити - 142 820 грн.	Розробка Проекту є єдиним оптимальним способом досягнення цілей, що забезпечить вдосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, а також сприятиме гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності.

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Неприйняття Проекту	Проблема продовжує існувати.	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується.

Прийняття Проекту	Прийняття Проекту буде сприяти надходженню додаткових коштів до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами.	Витрати, пов'язані з ознайомленням положень нормативно-правового акта.
-------------------	--	--

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Механізмом, який вирішить визначені проблеми, є прийняття Проекту, що забезпечить: вдосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості; гармонізацію із законодавством з питань оціночної діяльності.

Розв'язання визначеної проблеми можливе шляхом прийняття Проекту, який буде сприяти:

- надходженню додаткових коштів до Державного бюджету України від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами;
- гармонізації із законодавства з питань оціночної діяльності.

Організаційні заходи, які необхідно здійснити для впровадження Проекту:

- органу виконавчої влади – забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення на офіційному вебсайті Фонду;
- фізичним особам-власникам нерухомого майна, суб'єктам оціночної діяльності, оцінювачам, нотаріусам – ознайомитися з положеннями регуляторного акта.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація положень Проекту здійснюватиметься працівниками Фонду відповідно до їх повноважень.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу). У зв'язку з цим

додаток 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта не розроблявся.

Витрати суб'єктів малого підприємництва наведені згідно з Додатком 4 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308.

ТЕСТ малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Проект було оприлюднено на офіційному сайті Фонду для обговорення його положень.

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

Регулювання стосується всіх суб'єктів господарювання – суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оцінку майна для цілей обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), у випадках, передбачених Податковим кодексом України.

Показник	Кількість юридичних осіб, які станом на 01.06.2020 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі)	Кількість фізичних осіб-підприємців, які станом на 01.06.2020 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (мікро)	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	1 260	1 377	2 637*
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	48	52	100

*Джерело: Державний реєстр 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

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік, до впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування				
1	Процедури організації виконання вимог регулювання <i>Формула:</i> <i>витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємства</i>	ознайомлення з нормативно-правовим актом – 30 хв., що становить 18,05 грн (36,11 *30)/60	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені

	<i>процедур на впровадження вимог регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур</i>			
1.1	Інші процедури Формула: витрати часу на опанування суб'єктами малого підприємництва порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур	опанування положень нормативно-правового акта становить 1 год. 36,11 грн (36,11 *60)/60)	витрати відсутні (ознайомлення здійснюється одноразово)	не передбачені
2	Разом, гривень	54,16	X	-
3	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2 637	витрати відсутні	-
4	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 3 X рядок 4)	142 820,00	X	-

* Згідно зі статтею 8 Закону України «Про Державний бюджет на 2021 рік» заробітна плата у погодинному розмірі становить 36,11 грн.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проект набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту необмежений у часі. Зміна терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується Проект.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для відстеження результативності Проекту основними показниками результативності акта визнано:

кількість юридичних осіб - суб'єктів оціночної діяльності, на яких поширюється дія нормативно-правового акта;

кількість фізичних осіб-підприємців - суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія нормативно-правового акта.

Проект розміщено на офіційному сайті Фонду з 30.01.2021.

IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відповідно до законодавства Фонд здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності Проекту у строки, визначені

статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності, – статистичні.

Базове відстеження результативності Проєкту здійснюється до набрання чинності змін, що передбачаються Проєктом, шляхом вивчення думки спеціалістів у сфері оцінки та широкої громадськості.

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

Результативність змін, що вносяться до Проєкту, вивчатиметься Фондом протягом року з дати набрання чинності актом шляхом повторного відстеження. За результатами такого відстеження буде проведений порівняльний аналіз показників результативності Проєкту до набрання ним чинності і після набрання чинності.

Періодичне відстеження здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності Проєкту.

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду (01133, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон 200-32-58).

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО

«_____» _____ 2021 року