

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту наказу Фонду державного майна України
«Прозатвердження Порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для
цілей оподаткування»

1. Обґрунтування необхідності прийняття нормативного акта

З набрання чинності Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році» (07.12.2017 № 2245-VIII) до підпункту 172.3 статті 172 Податкового кодексу України внесені зміни щодо процедури визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості, що належать фізичним особам, виходячи із ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче цього об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону, та зареєстрованої в єдиній базі даних звітів про оцінку (далі – Єдина база).

З метою запобігання заниженню бази оподаткування (оціночної вартості) під час продажу нерухомого майна з 01.01.2018 створюється Єдина база - інформаційно-телекомунікаційна система, до складу якої входять база даних та модуль електронного визначення оціночної вартості. Єдина база має забезпечувати розміщення, створення, зберігання та оприлюднення всієї інформації про об'єкт нерухомості та його вартість (крім інформації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки), електронне визначення оціночної вартості, автоматичний обмін інформацією і документами з авторизованими електронними майданчиками та користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет.

За умови відсутності порушень під час складання звіту про оцінку майна та в разі його повноти, правильності й відповідності оціночної вартості майна, майнових прав ринковим цінам відбуватиметься реєстрація звіту про оцінку.

Згідно з вимогами статті 657 Цивільного Кодексу України договір купівлі-продажу нерухомого майна укладається в письмовій формі й підлягає нотаріальному посвідченню. У випадках, визначених статтею 172 Податкового Кодексу України нотаріус посвідчує правочин, що передбачає будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості й об'єкти незавершеного будівництва, крім їх успадкування та дарування, за наявності документа про сплату до бюджету податку на доходи фізичних осіб, обчисленого із ціни, зазначеної в правочині, але не нижче вартості такого нерухомого майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності та перевіряє реєстрацію такого звіту в єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального номера

У разі виявлення недоліків та/або порушень під час складання звіту про оцінку, у т.ч. невідповідності оціночної вартості майна, майнових прав ринковим цінам, єдина база даних звітів про оцінку автоматично відмовляє в його реєстрації. Суб'єкт оціночної діяльності, який не погоджується з результатами перевірки оціночної вартості єдиною базою має право протягом

10-ти днів звернутися до Фонду державного майна України із заявою про здійснення рецензування звіту про оцінку.

Керуючись вимогами абзацу третього підпункту 172.3 статті 172 Фонду державного майна України розробив проект наказу «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази звітів про оцінку для цілей оподаткування» (далі – проект наказу), яким передбачив: реєстрацію суб'єктів оціночної діяльності; розміщення, отримання і передавання інформації та документів до Єдиної бази з метою перевірки оціночної вартості об'єкта нерухомості; користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет; внесення інформації зі звітів про оцінку до Єдиної бази суб'єктами оціночної діяльності через авторизовані електронні майданчики; запровадження прозорої процедури розгляду скарг (запитів) на суб'єктів оціночної діяльності; перевірку звітів про оцінку майна шляхом їх рецензування особами, що визначені рецензентами статтею 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

З метою підвищення якості послуг із оцінки майна для цілей оподаткування, зменшення соціальної напруги і незадоволення якістю отриманих послуг замовниками оцінки та іншими заінтересованими в її результатах особам, Фонд державного майна України розробив проект наказу «Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування».

2. Мета і шляхи її досягнення

Проект наказу Фонду державного майна України надасть змогу підвищити якість послуг з оцінки у випадках, передбачених Податковим кодексом України, зокрема шляхом забезпечення Фондом державного майна України контролю за дотриманням суб'єктами оціночної діяльності вимог нормативно-правових актів під час виконання звітів для цілей оподаткування, що стимулюватиме суб'єктів оціночної діяльності відобразити в звітах про оцінку майна, що складені для цілей оподаткування, реальні вартості об'єктів оцінки.

Досягнення мети можливе шляхом:

встановлення порядку вжиття Фондом державного майна України заходів з дослідження дотримання суб'єктами оціночної діяльності законодавства під час визначення оціночної вартості майна у випадках, передбачених Податковим кодексом України;

встановлення норм щодо проведення рецензування звітів про оцінку, що складаються для цілей оподаткування;

встановлення строку зберігання в архіві суб'єкта оціночної діяльності звіту про оцінку, складеного у випадках, передбачених Податковим кодексом України;

запровадження заходів впливу на суб'єктів оціночної діяльності, оцінювачів, щодо яких встановлено факт порушення законодавства під час практичної діяльності з оцінки для цілей оподаткування, передбачених Законом

України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

3. Правові аспекти

У даній сфері правовідносини регулюються наступними законодавчими та нормативно-правовими актами:

Конституція України від 28 червня 1996 року;

Податковий кодекс України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI;

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III;

Закон України «Про Фонд державного майна України» від 09 грудня 2011 року № 4107-VI;

Закон України «Про центральні органи виконавчої влади» від 17 травня 2011 року № 3166-VI;

Порядкок подання нормативно - правових актів на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України та проведення їх державної реєстрації, затверджений наказом Міністерства юстиції України від 12 квітня 2005 року № 34/5 (із змінами).

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту наказу Фонду державного майна України не потребує додаткових матеріальних та фінансових витрат.

5. Позиція заінтересованих органів

Відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» проект наказу Фонду державного майна України потребує погодження з Державною регуляторною службою України. Проект наказу підлягає державній реєстрації, що здійснюється Міністерством юстиції України.

6. Регіональний аспект

Проект наказу Фонду державного майна України не стосується розвитку адміністративно-територіальних одиниць України і не впливає на їх регіональний розвиток. Проект наказу не стосується функціонування місцевого самоврядування, не зачіпає прав та інтересів територіальних громад.

6¹. Запобігання дискримінації

Проект наказу Фонду державного майна України не містить ознак дискримінації.

7. Запобігання корупції

Проект наказу не містить правил і процедур, які відповідно до Закону України «Про запобігання корупції» можуть призвести до вчинення корупційних правопорушень.

Громадське обговорення

Проект наказу Фонду державного майна України відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996, потребує проведення консультацій з громадськістю. З цією метою проект наказу включено до пункту 7 Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2018 рік, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 04.01.2018 № 8.

Відповідно до статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та з метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань проект наказу разом з повідомленням про його оприлюднення та аналізом регуляторного впливу розміщений на офіційному сайті Фонду державного майна України для одержання зауважень і пропозицій від усіх бажаючих узяти участь у його обговоренні.

Таким чином, Фонд державного майна України, як головний розробник наказу, вжив максимально вичерпних заходів для оприлюднення проекту наказу з метою забезпечення широкого громадського обговорення його положень не тільки професіоналами у сфері оцінки майна та оціночної діяльності, а також з усіма бажаючими взяти участь у обговоренні громадянами, суб'єктами господарювання та їх об'єднаннями.

8. Позиція соціальних партнерів

Проект наказу Фонду державного майна України не стосується соціально-трудової сфери.

10. Оцінка регуляторного впливу

Проект є регуляторним актом. Відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» аналіз його впливу на ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави, відповідність проекту постанови принципам державної регуляторної політики потребує вивчення шляхом оприлюднення проекту на офіційному сайті Фонду державного майна України і опрацювання зауважень і пропозицій від спеціалістів у сфері оцінки та широкої громадськості.

10¹. Вплив реалізації акта на ринок праці

Проект наказу Фонду державного майна України не матиме негативного впливу на ринок праці, сприятиме створенню нових робочих місць у сфері оцінки майна та майнових прав, підвищенню рівня зайнятості населення, тощо.

9. Прогноз результатів

Прийняття проекту наказу Фонду державного майна України сприятиме створенню конкурентного середовища на ринку оцінки майна, підвищенню якості оціночних послуг у випадках визначення оціночної вартості, що передбачені Податковим кодексом України, що призведе до зменшення соціальної напруги та незадоволення якістю отриманих послуг замовниками оцінки та іншими заінтересованими в її результатах особами.

В.о. Голови Фонду

В. Трубаров