

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

1. Резюме

Законопроект розроблено з метою удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності.

2. Проблема, яка потребує розв'язання

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 за умови, що визначена у звіті про оцінку майна ринкова вартість об'єкта нерухомості відрізняється не більше, ніж 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, ніж 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.

Крім того, для належного функціонування Єдиної бази необхідними є фінансові витрати, які покриваються з Державного бюджету України.

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, автомобіль швидкої допомоги, автобуси, будівельна техніка, 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 відмітити, 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 зміни, що призвело до різночитання норм статті 173 Податкового кодексу України.

З огляду на зазначене та зміст статті 173 Податкового кодексу України, доцільним є проведення незалежної оцінки, а тому 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 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 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, викликати сумнів.

3. Суть проекту акта

Проект розроблено з метою вдосконалення положень Податкового кодексу України. Для запобігання внесення недобросовісними суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) недостовірної інформації до Єдиної бази та забезпечення фінансування функціонування Єдиної бази з державного бюджету запроваджується фіксована плата за формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, реєстрацію звітів про оцінку.

У результаті Державний бюджет України отримає додаткові надходження через спрямування плати за формування довідок в розмірі 2,5 відсотків від прожиткового мінімуму для працездатної особи, встановленої на 1 січня календарного року, за одну операцію, а за реєстрацію звітів про оцінку та інформації з них до Єдиної бази – 5 відсотків.

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

4. Вплив на бюджет

Реалізація положень, передбачених Проектом, не потребує додаткового фінансування з державного чи місцевого бюджетів. Натомість бюджет отримає додаткові надходження від плати за автоматичну оцінку та формування довідок або плати за реєстрацію звітів в Єдиній базі.

5. Позиція заінтересованих сторін

Проект не зачіпає інтереси соціальних партнерів.

6. Прогноз впливу

Проект регулює відносини між громадянами (платниками податків) та

державою. Усунення норм законодавства, які створюють підґрунтя для зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості, що в свою чергу зменшує надходження до бюджету від сплати податку, а також економія державного бюджету у зв'язку із впровадженням фіксованої плати за формування електронної довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, реєстрацію звітів про оцінку, матимуть позитивний вплив на інтереси держави. Запровадження змін, спростить сприйняття та дотримання вимог положень статей 172, 173, 174 Податкового кодексу фізичними особами – платниками податку.

7. Позиція заінтересованих органів

Відповідно до статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Проект потребує погодження з Державною регуляторною службою України.

З метою з'ясування позиції заінтересованих органів відповідно до порядку, встановленого Регламентом Кабінету Міністрів України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2007 № 950, Проект потребує погодження з Міністерством розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства, Міністерством фінансів і проведення правової експертизи Міністерством юстиції України.

8. Ризики та обмеження

У Проекті відсутні положення, які містять ознаки дискримінації, відсутні положення, які порушують принцип забезпечення рівності прав та можливостей жінок і чоловіків та впливають на представників обох статей.

Проект за предметом правового регулювання не містить норм, що зачіпають права і свободи, гарантовані Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод.

У Проекті відсутні правила та процедури, що відповідно до Закону України «Про запобігання корупції» можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень.

9. Підстава розроблення проєкту акта

Необхідність удосконалення положень Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації із законодавством з питань оціночної діяльності.

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО

«_____» _____ 2020 року