

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проекту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України»
(щодо створення Єдиної бази даних про вартість об'єктів нерухомого майна)

Чинна редакція	Запропонована редакція
Податковий кодекс України	
<p>Стаття 14. Визначення понять</p> <p>...</p> <p>14.1.273. передавання інформації для цілей розділу IV цього Кодексу – операція з переміщення (перенесення) відомостей та/або даних, що здійснюється з однієї інформаційно-телекомунікаційної системи в іншу інформаційно-телекомунікаційну систему.</p> <p>Надання послуг за операціями, передбачених цим підпунктом та підпунктами 14.1.274, 14.1.275, 14.1.276 цього пункту, здійснюється за вільними цінами відповідно до цивільного законодавства України. При цьому витрати на такі послуги не вважаються збитками (шкодою) і не підлягають відшкодуванню;</p> <p>14.1.274. отримання інформації для цілей розділу IV цього Кодексу – операція з надходження відомостей та/або даних до однієї інформаційно-телекомунікаційної системи з іншої інформаційно-телекомунікаційної системи;</p> <p>14.1.275. розміщення інформації для цілей розділу IV цього Кодексу – операція з розташування відомостей та/або даних в інформаційно-телекомунікаційній системі;</p> <p>14.1.276. внесення інформації для цілей розділу IV цього Кодексу – операція з введення (набору) відомостей та/або даних, яка здійснюється володільцем інформації з</p>	<p>Стаття 14. Визначення понять</p> <p>...</p> <p>Виключити</p> <p>Виключити</p> <p>Виключити</p> <p>Виключити</p>

метою подальшого передавання таких відомостей та/або даних з однієї інформаційно-телекомунікаційної системи в іншу інформаційно-телекомунікаційну систему та/або з метою іншої обробки інформації в інформаційно-телекомунікаційній системі. Внесення інформації не може вважатися розміщенням, передаванням або отриманням інформації;

...

Стаття 172. Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна

...

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 органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону, та зареєстрованої в єдиній базі даних звітів про оцінку.

Стаття 172. Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна

...

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, **встановленої модулем визначення оціночної вартості Єдиної бази даних про вартість об'єктів нерухомого майна (далі – «Єдина база»), крім випадків, передбачених абзацом другим цього пункту.**

Сторона правочину, яка не погоджується із оціночною вартістю, встановленою модулем Єдиної бази, має право здійснити незалежну оцінку відповідного об'єкту нерухомого майна і звернутися через відповідного суб'єкта оціночної діяльності до Фонду державного майна України із заявою про здійснення рецензування звіту про оцінку майна відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність". Дохід від продажу об'єкта нерухомості, відносно якого здійснена незалежна оцінка, на яку отримано позитивний висновок рецензента, визначається виходячи з ціни, зазначеної у

Єдина база даних звітів про оцінку – інформаційно-телекомунікаційна система, до складу якої входять база даних та модуль електронного визначення оціночної вартості (з метою перевірки вартості об'єктів оподаткування, внесеної суб'єктом оціночної діяльності). Єдина база даних звітів про оцінку забезпечує 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.

Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку затверджується Фондом державного майна України. Внесення інформації зі звітів про оцінку до єдиної бази даних звітів про оцінку здійснюється суб'єктами оціночної діяльності через авторизовані електронні майданчики. Авторизований електронний майданчик – авторизована Фондом державного майна України інформаційно-телекомунікаційна система, яка має комплексну систему захисту інформації з підтвердженою відповідністю відповідно до Закону України "Про захист інформації в

такому звіті про оцінку.

Фонд державного майна України розглядає заяви, подані суб'єктами оціночної діяльності відповідно до абзацу другого пункту 172.3 цієї статті, в порядку, визначеному Фондом державного майна України. Строк складання рецензій не повинен перевищувати 14 календарних днів від дати надходження заяви.

Єдина база даних про вартість об'єктів нерухомого майна – державна автоматизована інформаційно-телекомунікаційна система, до складу якої входять база даних та модуль електронного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості з метою встановлення бази оподаткування правочинів з нерухомим майном.

Власником Єдиної бази є держава в особі Фонду державного майна України.

Фонд державного майна України є держателем, розпорядником та адміністратором Єдиної бази, а також власником всієї інформації, що міститься в ній.

Єдина база забезпечує:

1) внесення нотаріусами інформації про ціну правочину з відчуження об'єкта нерухомого майна;

2) внесення адміністратором Єдиної бази інформації про ціни, визначені власниками нерухомого майна або уповноваженими ним особами в оголошеннях про продаж об'єктів нерухомого майна, оприлюднених в мережі Інтернет;

3) внесення оцінювачами напряду до Єдиної бази інформації про ринкову вартість об'єктів нерухомого майна, відносно яких отримано позитивний висновок рецензента відповідно до абзаців другого і третього пункту 172.3 цієї статті;

інформаційно-телекомунікаційних системах" та забезпечує реєстрацію суб'єктів оціночної діяльності, нотаріусів, розміщення, отримання і передавання інформації та документів (без попередньої ідентифікації суб'єкта оціночної діяльності) до/з єдиної бази даних звітів про оцінку з метою перевірки оціночної вартості об'єкта нерухомості, користування сервісами з автоматичним обміном інформацією, доступ до яких здійснюється за допомогою мережі Інтернет, та має підтверджену підписаним протоколом обміну між усіма вже авторизованими електронними майданчиками можливість використовувати інформацію та документи, які були розміщені на одному авторизованому електронному майданчику, з будь-якого іншого вже авторизованого електронного майданчика. Ці положення застосовуються до положень статті 172 цього Кодексу. Порядок авторизації електронних майданчиків затверджується спільним рішенням Фонду державного майна України та спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань організації спеціального зв'язку та захисту інформації.

Єдина база даних звітів про оцінку повинна забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації щодо об'єктів нерухомості, оціночна вартість яких визначається та перевіряється, можливість доступу до цієї інформації нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень. Належний захист інформації забезпечується шляхом автоматичного обміну інформацією та документами між єдиною базою даних звітів про оцінку та авторизованими електронними майданчиками, які мають комплексну систему захисту інформації з підтвердженою

4) надання нотаріусам електронного витягу про оціночну вартість об'єкта нерухомого майна, відносно якого вчиняється правочин;

5) реєстрацію і зберігання в Єдиній базі звітів про оцінку нерухомого майна, відносно якого на підставі цієї статті було здійснено рецензування, з автоматичним присвоєнням кожному звіту, на який отримано позитивний висновок рецензента, унікального реєстраційного номеру;

б) розміщення, створення, зберігання та автоматичне оприлюднення відповідної інформації про об'єкт нерухомості та його ціну, ринкову і оціночну вартість в режимі відкритого, прямого неавторизованого доступу (крім відомостей, що становлять персональні дані замовника звіту та/або власника майна відповідно до Закону України "Про захист персональних даних");

7) облік суб'єктів оціночної діяльності (у тому числі оцінювачів), нотаріусів та їх ідентифікацію.

Порядок ведення Єдиної бази затверджується Фондом державного майна України.

Строк дії електронного витягу із Єдиної бази про оціночну вартість об'єкта нерухомого майна, відносно якого вчиняється правочин, складає 30 календарних днів.

Внесення нотаріусами інформації до Єдиної бази про ціну правочинів із нерухомим майном, внесення суб'єктами оціночної діяльності інформації до Єдиної бази про ринкову вартість об'єкту нерухомого майна, відносно якого отримано позитивний висновок рецензента, здійснюються ними напряму та безпосередньо.

відповідністю відповідно до Закону України "Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах". Єдина база даних звітів про оцінку здійснює моніторинг звіту про оцінку на предмет відсутності порушень при його складанні та у разі його повноти, правильності та відповідності, у тому числі відповідності оціночної вартості майна, майнових прав ринковим цінам, реєструє звіт про оцінку з присвоєнням йому унікального номера. Після присвоєння унікального номера здійснюється автоматизована ідентифікація суб'єкта оціночної діяльності. У разі виявлення недоліків та/або порушень при складанні звіту про оцінку, у тому числі 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 даних звітів про оцінку, має право протягом 10 днів звернутися до Фонду державного майна України із заявою про здійснення 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 днів.

Звіт про оцінку, не зареєстрований у єдиній базі даних звітів про оцінку, без присвоєного унікального номера відповідно до вимог цієї статті є недійсним.

Під час посвідчення правочинів, для яких законодавством України передбачено отримання нотаріусом звіту про оцінку, нотаріус перевіряє реєстрацію такого звіту в єдиній базі даних звітів про оцінку та наявність присвоєного йому унікального номера.

Доступ до інформації з Єдиної бази (крім персональних даних та відомостей, що становлять захищену законом таємницю), користування нею та завантаження такої інформації є безоплатним, крім випадків, передбачених абзацами дев'ятнадцятим і двадцятим пункту 172.3 цієї статті.

Розмір плати за надання нотаріусам електронного витягу з Єдиної бази про оціночну вартість об'єкта нерухомого майна, відносно якого вчиняється правочин становить 0,5 відсотка від мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня поточного календарного року. Кошти від цієї плати спрямовуються до Державного бюджету України.

Розмір плати за реєстрацію у Єдиній базі звіту про оцінку нерухомого майна, відносно якого отримано позитивний висновок рецензента, становить 0,5 відсотка від мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня поточного календарного року. Кошти від цієї плати спрямовуються до Державного бюджету України.

Перевірка нотаріусом факту реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі та присвоєння йому унікального реєстраційного номера здійснюються лише у випадку, передбаченому абзацом другим пункту 172.3 цієї статті, і здійснюється безоплатно.

Під час посвідчення правочинів, для яких законодавством України передбачено перевірку нотаріусом факту реєстрації звіту про оцінку, нотаріус перевіряє факт реєстрації такого звіту в Єдиній базі та наявність присвоєного йому унікального реєстраційного номера, а також строк, який минув з дати присвоєння унікального реєстраційного номеру до дати посвідчення

правочину. Нотаріус відмовляє у посвідчення правочину за ціною, визначеною у звіті про оцінку майна, у разі, якщо звіту не присвоєно унікальний реєстраційний номер, а також якщо між датою присвоєння унікального реєстраційного номеру і датою посвідчення правочину минуло більше ніж 30 календарних днів.

Єдина база не присвоює унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку нерухомого майна, якщо на звіт не отримано висновок рецензента або отримано негативний висновок, а також якщо між датою звіту і датою його реєстрації у Єдиній базі минуло більше ніж шість місяців.

Звіт про оцінку для цілей оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, не зареєстрований у Єдиній базі, без присвоєного унікального реєстраційного номеру, є недійсним і не може використовуватися для цілей оподаткування.

Інформація з Єдиної бази про об'єкт нерухомості, його ціну, ринкову і оціночну вартість є інформацією з відкритим, прямим неавторизованим доступом та можливістю завантаження у форматі відкритих даних (крім персональних даних та відомостей, що становлять захищену законом таємницю, при цьому до таких даних (відомостей) не відноситься інформація про суб'єктів оціночної діяльності, оцінювачів).

Будь-хто може завантажити інформацію з Єдиної бази у формі довідки, і при цьому такій довідці автоматично присвоюється унікальний номер, за яким його можна перевірити в Єдиній базі, а також автоматично зазначається дата і час її формування. Довідка з Єдиної бази має статус офіційного документа

При обміні об'єкта нерухомості на інший (інші) дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого майна, визначеного:

а) у абзаці першому пункту 172.1 цієї статті, – не оподатковується;

б) у пункті 172.2 цієї статті, – оподатковується за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього Кодексу.

172.4. Під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна (зареєстрованої відповідно до пункту 172.3 цієї статті) та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору та щокварталу подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про такий договір,

як в електронному, так і роздрукованому вигляді. Плата за видачу довідки з Єдиної бази складає 0,2 відсотка від мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня поточного календарного року, і справляється до адміністратора Єдиної бази.

Єдина база повинна забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації, що в ній міститься, можливість доступу до цієї інформації зацікавлених осіб. Доступ до розміщених у Єдиній базі звітів про оцінку здійснюється в порядку, визначеному Фондом державного майна України. Належний захист інформації забезпечується шляхом автоматичного обміну інформацією та документами в Єдиній базі.

При обміні об'єкта нерухомості на інший (інші) дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого майна, визначеного:

а) у абзаці першому пункту 172.1 цієї статті, – не оподатковується;

б) у пункті 172.2 цієї статті, – оподатковується за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього Кодексу.

172.4. Під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності **оціночної або ринкової** вартості такого нерухомого майна (**отриманої** відповідно до пункту 172.3 цієї статті) та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору та щокварталу подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про такий договір,

<p>включаючи інформацію про його вартість та суму сплаченого податку в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку.</p> <p>...</p> <p>Розділ XX. Перехідні положення</p> <p>...</p> <p>Підрозділ 10. Інші перехідні положення</p> <p>...</p> <p>50. Установити, що зміни до статті 14 цього Кодексу (щодо підпунктів 14.1.273, 14.1.274, 14.1.275, 14.1.276 пункту 14.1) мають зворотну дію в часі та застосовуються до правовідносин, що виникли з моменту набрання чинності Законом України № 2245-VIII від 7 грудня 2017 року "Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році".</p> <p>51. Установити, що положення законів України "Про Антимонопольний комітет України" і "Про захист економічної конкуренції" не застосовуються до об'єктів права інтелектуальної власності та/або здійснення діяльності, пов'язаної з їх використанням, а також до правовідносин, що виникають у процесі будь-якого використання об'єктів права інтелектуальної власності.</p>	<p>включаючи інформацію про його вартість та суму сплаченого податку в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку.</p> <p>...</p> <p>Виключити</p> <p>Виключити</p>
--	---

Народні депутати України