



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85
www.spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032945

_____ № _____

Державна регуляторна служба України

*Щодо погодження
проєкту Закону України*

На виконання абзацу 4 доручення Прем'єр-міністра України від 20.05.2020 № 20981/0/1-20 за результатами наради, проведеної під головуванням Прем'єр-міністра України 14 травня 2020 року та з урахуванням Правил оформлення проєктів законів та основні вимоги законодавчої техніки (Методичні рекомендації), підготовлених Головним юридичним управлінням Апарату Верховної Ради України, Фонд державного майна України розробив проєкт Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку».

З урахуванням резолюції Прем'єр-міністра України просимо у триденний строк розглянути та погодити вищезазначений проєкт Закону.

Додатки:

1. Проєкт Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку» на 2 арк. в 1 прим.
2. Порівняльна таблиця на барк. в 1 прим.
3. Пояснювальна записка на 5 арк. в 1 прим.
4. Аналіз регуляторного впливу на 11 арк. у 1 прим.
5. Повідомлення про оприлюднення на 1 арк. у 1 прим.

Заступник Голови Фонду

Андрій ЄГОРОВ

ЗАКОН УКРАЇНИ

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

Верховна Рада України постановляє:

І. Внести до Податкового кодексу України (в редакції від 01.07.2020) (Відомості Верховної Ради України, 2011 р., №№ 13-17, ст. 112; 2020 р., № 13, ст. 70) такі зміни:

1. У пункті 172.3 статті 172:

абзац сьомий викласти в такій редакції:

«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, інформації з них та зареєстрованих звітів про оцінку;»;

абзац дванадцятий доповнити реченням такого змісту:

«Доступ до розміщених у Єдиній базі даних звітів про оцінку здійснюється в порядку, визначеному Фондом державного майна України.»;

абзац тринадцятий викласти в такій редакції:

«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 безоплатний прямий неавторизований доступ з можливістю перегляду, пошуку, визначення параметрів пошуку, завантаження у форматі відкритих даних.»;

абзаци двадцять перший та двадцять другий викласти в такій редакції:

«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.

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.»;

в абзаці двадцять четвертому слова «з дати звіту» замінити словами «з дати завершення складання звіту»;

2. У статті 173:

в абзаці другому пункту 173.1 та абзацах четвертому, шостому, сьомому пункту 173.4 слово «оціночної» замінити словом «ринкової»;

в абзаці третьому пункту 173.4 після слів «виходячи із» доповнити словом «ціни»;

3. Абзац третій пункту 174.8 статті 174 викласти у такій редакції:

«В інших випадках отримання доходів у вигляді об'єктів спадщини/дарунків об'єктом оподаткування є ринкова вартість таких об'єктів спадщини/дарунків, визначена відповідно до закону.».

II. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

**Голова
Верховної Ради України**



ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту Закону України

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

1. Мета

Проект Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проект) 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. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Законом України від 05 грудня 2019 року № 354-IX «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.

Слід зазначити, що з 01.01.2020 до 31.12.2020 до Єдиної бази було внесено інформацію з 731,2 тис. звітів про оцінку майна, з яких 270,5 тис. звітів мають статус «Зареєстровано»; 3,3 тис. звітів відмовлено в реєстрації Єдиною базою; 465,1 тис. звітів перевірено нотаріусами.

Згідно з Державним реєстром оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Закону України «Про Фонд державного майна України» веде Фонд державного майна України, кількість суб'єктів господарювання, які станом на 01.01.2021 мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності (малі), становить 1 260. Кількість фізичних осіб-підприємців, які станом на 01.01.2021 мають чинні сертифікати

суб'єктів оціночної діяльності (мікро), становить 1 377. Загальна кількість суб'єктів господарювання, які мають чинні сертифікати суб'єктів оціночної діяльності та підпадають під дію регулювання, становить 2 637.

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.

Врегулювання питання направлене на вдосконалення положень Податкового кодексу України для запобігання внесення недобросовісними суб'єктами оціночної діяльності (оцінювачами) недостовірної інформації до Єдиної бази.

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.

3. Основні положення проєкту акта

З метою запобігання зниження обсягу надходжень до державного бюджету 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. Правові аспекти

У відповідній сфері суспільних відносин діють інші нормативно-правові акти: Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закон України «Про оцінку земель», Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, Положення про порядок роботи Експертизної комісії, затверджене наказом Фонду державного майна України від 13 листопада 2002 року № 1997, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 28 листопада 2002 року за № 925/7213, Положення про порядок рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав рецензентами, що працюють у штаті Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв, затверджене наказом Фонду державного майна України від 31 жовтня 2011 року № 1585/1, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25 листопада 2011 року за № 1351/20089, Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, затверджений наказом Фонду державного майна України від 10 червня 2013 року № 796, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 13 червня 2013 року за № 937/23469, Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 941.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація Проєкту не потребує додаткового фінансування з державного чи місцевого бюджетів.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проєкт не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку та не стосується соціально-трудої сфери, прав осіб з інвалідністю і сфери наукової та науково-технічної діяльності.

Відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а також згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996 «Про забезпечення участі громадськості у формуванні та реалізації державної політики» Проєкт наказу Фонду включено до Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2021 рік, затвердженого наказом Фонду від 12.01.2021 № 21 (із змінами) (п.11).

З метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб Проєкт разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регуляторного впливу було розміщено на офіційному вебсайті Фонду. Таким

чином, Фонд вжив вичерпних заходів для оприлюднення Проєкту з метою забезпечення широкого громадського обговорення.

За період оприлюднення до Фонду державного майна України зауваження та пропозиції не надходили.

7. Оцінка відповідності

Проєкт не містить положень що:

стосуються зобов'язань України у сфері європейської інтеграції;

стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод;

впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків;

містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією;

створюють підстави для дискримінації.

8. Прогноз результатів

За предметом правового регулювання Проєкт не матиме негативного впливу на ринкове середовище, забезпечення захисту прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави; розвиток регіонів, підвищення чи зниження спроможності територіальних громад; ринок праці, рівень зайнятості населення; громадське здоров'я, покращення чи погіршення стану здоров'я населення або його окремих груп; екологію та навколишнє природне середовище, обсяг природних ресурсів, рівень забруднення атмосферного повітря, води, земель, зокрема забруднення утвореними відходами, інші суспільні відносини.

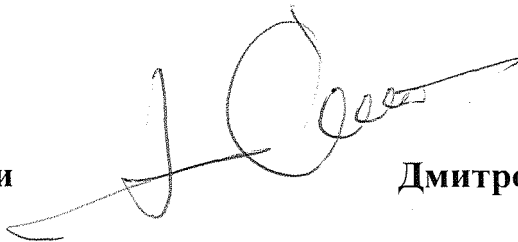
Прийняття Проєкту надасть змогу удосконалити положення Податкового кодексу України в частині зниження потенційних ризиків щодо зменшення оціночної вартості об'єктів нерухомості та гармонізації Податкового кодексу України з законодавством з питань оціночної діяльності.

Реалізація нормативно-правового акта забезпечить:

запобігання зниженню обсягу надходжень до державного бюджету від податків під час здійснення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами на чверть (виключається показник порогу межі допустимого цінового діапазону ринкових цін).

однакове трактування понять у статтях 173, 174 Податкового кодексу України.

**Голова Фонду
державного майна України**



Дмитро СЕННИЧЕНКО

«___» _____ 2021 року

ПОРІВНЯЛЬНА ТАБЛИЦЯ

до проєкту Закону України

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

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проєкту акта
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 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. 	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 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.
Єдина база забезпечує: 4) реєстрацію і зберігання звітів про оцінку в Єдиній базі з автоматичним присвоєнням кожному звіту унікального реєстраційного номеру; 	Єдина база забезпечує: 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, інформації з них та зареєстрованих звітів про оцінку;
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. Доступ до розміщених у Єдиній базі

	даних звітів про оцінку здійснюється в порядку, визначеному Фондом державного майна України.
Інформація Єдиної бази про об'єкт нерухомості та його вартість, у тому числі звіти про оцінку, автоматично оприлюднюється на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України в режимі реального часу (крім інформації з обмеженим доступом). До такої інформації забезпечується відкритий, прямий неавторизований доступ 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 безоплатний прямий неавторизований доступ з можливістю перегляду, пошуку, визначення параметрів пошуку, завантаження у форматі відкритих даних.
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. У разі, якщо визначена у звіті про оцінку майна ринкова вартість об'єкта нерухомості виходить за межі допустимого 25 відсоткового цінового діапазону, Єдина база автоматично відмовляє в реєстрації такого звіту. 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	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. 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

«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. Звіт про оцінку майна за результатами рецензування підлягає реєстрації в Єдиній базі із присвоєнням йому унікального реєстраційного номера, за умови прийняття такого рішення.	приймає відповідне рішення. Зазначене рішення не пізніше наступного робочого дня після його прийняття реєструється Фондом державного майна України в Єдиній базі.
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 база не присвоює унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку, якщо з дати звіту (або у разі здійснення рецензування звіту - з дати завершення такого рецензування) минуло більше п'яти робочих днів.	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 база не присвоює унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку, якщо з дати завершення складання звіту (або у разі здійснення рецензування звіту - з дати завершення такого рецензування) минуло більше п'яти робочих днів.
Стаття 173. Порядок оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна 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. Дохід від продажу (обміну) об'єкта рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) 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,	Стаття 173. Порядок оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна 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. Дохід від продажу (обміну) об'єкта рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) визначається виходячи з ціни, зазначеної у 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 виходячи із 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

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 **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

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 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 рухомого майна, відчужений за таким рішенням, на

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

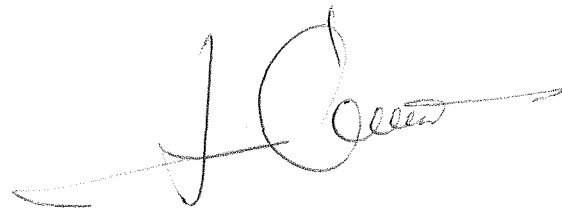
Органи, у присутності посадових осіб яких між фізичними особами здійснюються укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки), а також інших договорів, здійснюють у встановленому законом порядку реєстрацію таких транспортних засобів за наявності **ринкової** або середньоринкової вартості 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 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 оподатковуваного доходу.	підставі відображення ним доходу від такого відчуження у складі загального річного оподатковуваного доходу.
Стаття 174. Оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав ... 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. Якщо об'єкти, подаровані платнику податку, оподатковуються за нульовою ставкою, ринкова вартість таких об'єктів з метою оподаткування не визначається. В інших випадках отримання доходів у вигляді об'єктів спадщини/дарунків об'єктом оподаткування є оціночна вартість або ринкова вартість таких об'єктів спадщини/дарунків, визначена відповідно до пункту 172.3 статті 172 цього Кодексу.	Стаття 174. Оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав ... 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. Якщо об'єкти, подаровані платнику податку, оподатковуються за нульовою ставкою, ринкова вартість таких об'єктів з метою оподаткування не визначається. В інших випадках отримання доходів у вигляді об'єктів спадщини/дарунків об'єктом оподаткування є ринкова вартість таких об'єктів спадщини/дарунків, визначена відповідно до закону.

Голова Фонду
державного майна України



Дмитро СЕННИЧЕНКО

«___» _____ 2021 року

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

Проект Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку» (далі – Проект) 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-IX «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 Проєкту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей

Вид альтернативи	Опис альтернативи
<i>Альтернатива 1</i> Збереження status quo Спосіб оцінюється як такий, що потребує вдосконалення	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.
<i>Альтернатива 2</i> Обраний спосіб Забезпечує досягнення цілей державного регулювання	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.

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<i>Альтернатива 1</i> 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.	Не передбачаються
<i>Альтернатива 2</i> Обраний спосіб Забезпечує досягнення цілей	Прийняття Проєкту буде сприяти сталому надходженню до Державного бюджету України коштів від сплати податків під час здійснення операцій з	Не передбачаються.

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 підприємництва</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 02.02.2021.

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 Проекту здійснюється до набрання чинності змін, що передбачаються Проектом, шляхом вивчення думки спеціалістів у сфері оцінки та широкої громадськості.

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

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

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

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