

Пропозиції
Державної податкової служби України
до проекту Закону України „Про внесення змін до Податкового кодексу
України щодо ліквідації корупційних схем у сфері оцінки об’єктів
нерухомості шляхом діджиталізації розрахунку податкової вартості
нерухомості”, внесеного на розгляд Верховної Ради України народними
депутатами України Качуровим Олександром, Зуєвим Максимом та
іншими (19 депутатів),

реєстраційний номер 2047-1 від 13.09.2019

перше читання

1. Проект Закону України „Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційних схем у сфері оцінки об’єктів нерухомості шляхом діджиталізації розрахунку податкової вартості нерухомості” (далі – законопроект) Державною податковою службою України не підтримується.

2. Законопроектом передбачається внести зміни до статті 172 Податкового кодексу України (далі – Кодекс), якими пропонується визначити, що дохід від продажу об’єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче податкової вартості такого об’єкта, визначеної (розрахованої) авторизованим електронним майданчиком та зареєстрованої в Єдиній базі даних податкової вартості.

На сьогодні обчислення суми податків і зборів, що підлягають сплаті при здійсненні операцій з продажу (обміну) нерухомого майна, проводяться виходячи з оціночної вартості такого майна, що розраховується суб’єктом оціночної діяльності.

Також законопроектом пропонується змінити ідеологію та порядок функціонування Єдиної бази звітів про оцінку, передбаченої статтею 172 Кодексу, замінивши її на Єдину базу даних податкової вартості, змінити роботу авторизованих електронних майданчиків тощо.

Таким чином, законопроектом пропонується запровадити новий вид оцінки вартості нерухомого майна – податкову вартість, яка має автоматично визначатись (розраховуватись) авторизованими електронними майданчиками на підставі даних про об’єкт нерухомості, які будуть вводиться нотаріусом.

При цьому законопроектом не визначається термін „податкова вартість”, яка саме інформація про об’єкт нерухомості має подаватись нотаріусом, не визначається обов’язку для власника майна надати нотаріусу необхідну технічну документацію тощо.

На цей час оціночна вартість об’єктів нерухомості визначається суб’єктами оціночної діяльності відповідно до вимог Закону України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність”, затверджених методик, порядків, стандартів щодо оцінки майна тощо. Також визначений порядок оскарження, рецензування звіту про оцінку.

Змінами до Земельного кодексу України, законів України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, „Про оцінку земель” визначається, що їх положення не поширюються на випадки визначення податкової вартості нерухомого майна.

При цьому законопроектом не визначається, на підставі якого законодавства, в якому порядку, на підставі яких даних та документів має визначатись (розраховуватись) авторизованими електронними майданчиками податкова вартість, відсутня можливість у платника податку оскаржити розмір визначеної податкової вартості тощо.

Пропозиція щодо набрання чинності Законом з дня, наступного за днем його опублікування, та введення в дію через три місяці з дня набрання ним чинності не підтримується, тому що це може призвести до блокування ринку продажу нерухомості в країні, оскільки на сьогодні відсутнє законодавство, порядок та механізм визначення податкової вартості об'єктів нерухомості, а його створення потребуватиме значних витрат коштів та часу.

Відповідно до статті 1 Кодексу Податковий кодекс України регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час адміністрування податків, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Оскільки основною метою законопроекту є ліквідація корупційних схем у сфері оцінки об'єктів нерухомості, діджиталізації розрахунку податкової вартості нерухомості фізичних осіб, запровадження Єдиної бази даних податкової вартості тощо, то запропоновані законопроектом питання мають бути врегульовані у профільному законодавстві, а не в Кодексі.

**Голова Державної
податкової служби України**



Сергій ВЕРЛАНОВ