

Пропозиції

Міністерства фінансів України

до проєкту 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» (реєстр. № 2047-1 від 13.09.2019), внесений народним депутатом України Качурою О. А. та іншими.

Пропозиції надаються до першого читання.

1. Законопроект не підтримується.

2. Законопроектом передбачається внесення змін до Податкового кодексу України (далі – Кодекс) та іншого законодавства України.

Зокрема, в Кодексі передбачається внесення змін до статті 172, згідно з якими 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;

- змінити ідеологію та порядок функціонування Єдиної бази звітів про оцінку, передбаченої статтею 172 Кодексу, замінивши її на Єдину базу даних податкової вартості.

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

Законопроектом передбачається встановити, 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.

Таким чином, 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.

Законом України від 02 липня 2001 року № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» затверджені методики, порядки, стандарти щодо оцінки майна. На цей час оціночна вартість об'єктів нерухомості визначається суб'єктами оціночної діяльності відповідно до вимог. 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



ДОКУМЕНТ СЕД Мінфін АСКОД

Сертифікат [58E2D9E7F900307B04000000A9A92C00E9DC7900](#)

Підписувач [Ходаковський Павло Вікторович](#)

Дійсний з [01.10.2019 0:00:00](#) по [01.10.2021 0:00:00](#)

Міністерство фінансів України



11220-16-3/27628 від 31.10.2019

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.

Статтею 1 Кодексу регулюються відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема, визначається 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.

Підтримуючи в цілому ідею ліквідації корупційних схем у сфері оцінки об'єктів нерухомості шляхом діджиталізації розрахунку податкової вартості нерухомості фізичних осіб і враховуючи те, що основною метою законопроекту є вдосконалення оціночного законодавства та врегулювання окремих питань функціонування Єдиної бази звітів про оцінку, усунення проявів монополізації під час реєстрації інформації про таку оцінку, вважаємо, що запропоновані законопроектом питання мають бути врегульовані у профільному Законі, а не в Кодексі.

**Заступник Міністра
фінансів України**

Павло ХОДАКОВСЬКИЙ

«__» _____ 2019 р.