

**Експертний висновок
до законопроекту згідно зі статтею 27
Бюджетного кодексу України**

1. Назва законопроекту

«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.

2. Завдання законопроекту

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 думку авторів законопроекту, зазначені нововведення призведуть до ліквідації корупційних схем у сфері оцінки об'єктів нерухомості шляхом діджиталізації розрахунку «податкової вартості» нерухомості фізичних осіб і спрощення та здешевлення процесу продажу фізичними особами свого нерухомого майна.

3. Оцінка впливу на показники бюджетів

Реалізація положень законопроекту не впливатиме на дохідну частину Державного і місцевих бюджетів України в частині надходження податку на доходи фізичних осіб та військового збору.

4. Вартісна величина впливу на показники бюджетів

Прийняття законопроекту потребуватиме додаткових витрат з Державного бюджету України на створення та підтримку інформаційно-телекомунікаційної системи.

5. Пропозиції щодо можливостей фінансового забезпечення у відповідному бюджетному періоді законопроекту у разі його прийняття

Пропозиції щодо покриття можливих витрат бюджету у разі реалізації положень законопроекту відсутні.



ДОКУМЕНТ СЕД Мінфін АСКОД

Сертифікат [58E2D9E7F900307B0400000A9A92C00E9DC7900](#)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

6. Пропозиції щодо відповідності законам, що регулюють бюджетні відносини

Суб'єктом права законодавчої ініціативи не додано фінансово-економічного обґрунтування (включаючи відповідні розрахунки) в порушення вимог частини першої статті 27 Бюджетного кодексу України.

7. Пропозиції щодо розгляду законопроекту

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.

Тобто, 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, передбачається 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.

Термін «податкова вартість» в самому законопроекті не визначається, та незрозуміло, яка саме інформація про об'єкт нерухомості має подаватись нотаріусом, не передбачається обов'язку для власника майна надати нотаріусу необхідну технічну документацію тощо.

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 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 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.

Ураховуючи вищевикладене, законопроект «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, не підтримується.

**Заступник Міністра
фінансів України**

Павло ХОДАКОВСЬКИЙ