



# 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](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

## Міністерство фінансів України

Щодо проєкту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо вдосконалення системи оподаткування місцевих податків і зборів в частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (реєстр. № 8317 від 29.12.2022)

На виконання доручення Першого віце-прем'єр-міністра України – Міністра економіки України від 11.01.2023 № 698/1/1-23 до листа Комітету Верховної Ради України з питань фінансів, податкової та митної політики від 09.01.2023 № 04-32/10-2023/4651 щодо підготовки експертного висновку до проєкту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо вдосконалення системи оподаткування місцевих податків і зборів в частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (реєстр. № 8317 від 29.12.2022), внесеного народними депутатами України Дмитруком А. Г. та Яковенком Є. Г. (далі – законопроєкт), Фондом державного майна України (далі – Фонд) розглянуто законопроєкт та в межах компетенції повідомляється.

Законопроєктом передбачено врегулювання питання реформування системи оподаткування місцевих податків і зборів.

Згідно із законопроєктом «платник податку може звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення оціночної вартості об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебуває у власності платника податку, у випадку незгоди із нарахуванням податку контролюючим органом».

На сьогодні ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, як визначає підпункт 266.5.1 Податкового кодексу України, встановлюються за рішенням сільської, селищної, міської ради або ради об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, залежно від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що не перевищує 1,5% розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 квадратний метр бази оподаткування.

Законопроєктом пропонується запровадження оціночної вартості об'єктів нерухомості для цілей визначення бази оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Водночас у пояснювальній записці до законопроєкту зазначено, що «...Сьогодні за базу оподаткування в багатьох країнах обрано ринкову вартість майна як таку, що є економічно обґрунтованою і підтвердженою...».



UB  
Фонд державного майна України  
№10-18-1422 від 20.01.2023  
КЕП: Умеров Р. Е. 20.01.2023 11:09  
3ED5083160DBCS59B0400000882E5D000124A600  
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

Слід зазначити, що законодавство з питань оцінки майна розрізняє поняття «оціночна вартість» та «ринкова вартість». Зокрема, 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. Згідно з пунктом 19 зазначеного стандарту оціночна вартість належить до неринкових видів вартості.

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».

У Податковому кодексі України питання визначення оціночної вартості зазначається у статті 172. Згідно з пунктом 172.3 дохід від продажу об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (далі – об'єкти 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 (далі – Єдина база).

Серед іншого Єдина база забезпечує електронне визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості та автоматичне формування на запит фізичних і юридичних осіб електронних довідок про оціночну вартість об'єктів нерухомості. Інформаційною основою для визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості є джерела з відкритим доступом та дані про ціни, зазначені в договорах купівлі-продажу об'єктів нерухомості, внесені нотаріусами до Єдиної бази, а також дані про ринкову вартість об'єктів нерухомості, внесені до Єдиної бази на підставі звітів про оцінку. За результатом визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Єдиною базою формується довідка про його оціночну вартість з автоматичним присвоєнням кожній довідці унікального реєстраційного номера. Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта.

З урахуванням положень 172 статті Податкового кодексу України, зазначені процедури визначення оціночної вартості застосовуються лише у випадках виникнення податкових зобов'язань фізичних осіб при здійсненні операцій з продажу (обміну) зазначеного вище майна і не передбачені для визначення бази оподаткування.

Як зазначалось вище, в пояснювальній записці до законопроектів зазначено, що за базу оподаткування в багатьох країнах обрано ринкову вартість майна як таку, що є економічно обґрунтованою і підтвердженою. Однак аналіз існуючих у світових податкових системах методологічних та методичних підходів до оподаткування нерухомого майна свідчить про їх суттєві відмінності, що пов'язані з рівнем економічного розвитку країни, державним устроєм, з особливостями податкової системи держави, з менталітетом громадян тощо. Узагальнюючи світові системи

оподаткування нерухомості за методикою встановлення податкової бази, можна розділити їх на дві групи: на основі вартості нерухомості і на основі площі нерухомості. Оподаткування нерухомості на основі вартості потребує її ідентифікації та оцінки.

Податок, який базується на ринковій вартості нерухомості, є характерним для країн з високо розвинутою економікою (США, Канада, Японія). Оподаткування нерухомості в цих країнах досягло високого рівня адміністрування за рахунок розробки та використання фіскального кадастру нерухомості. Відмінною рисою групи країн, де як база оподаткування використовується ринкова вартість, є те, що збір інформації, аналіз і оцінку нерухомості здійснює державний кадастровий орган.

Отже, що стосується можливості нарахування податку на нерухоме майно залежно від його вартості для України, слід відмітити, що на сьогодні в Україні неможливо об'єктивно визначити вартість нерухомості із застосуванням автоматизованих систем визначення, оскільки в країні поки немає єдиного реєстру нерухомості. Таким реєстром з часом може бути створена Міністерством розвитку громад та територій України Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ).

На відміну від системи оподаткування нерухомості на основі вартості існуюча система оподаткування на основі площі нерухомості не потребує проведення оцінки об'єктів оподаткування і може використовуватись до моменту внесення інформації про всі об'єкти нерухомості до ЄДЕССБ.

З огляду на зазначене вище вважаємо, що запровадження оціночної вартості об'єктів нерухомості для цілей визначення бази оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, не забезпечить розширення бази оподаткування.

**Голова Фонду**

**Руслем УМЄРОВ**