

**Пропозиції**  
**Державної податкової служби України**  
**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», внесеного на розгляд Верховної Ради України**  
**народними депутатами України Дмитруком Артемом,**  
**Яковенком Євгеном,**  
**реєстраційний номер 8317 від 29 грудня 2022 року,**  
**перше читання**

1. Проєкт 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» (далі – законопроект) Державною податковою службою України не підтримується.

2. Законопроектом пропонується внести зміни до Податкового кодексу України (далі – Кодекс) з метою запровадження оціночної вартості об'єктів нерухомості для цілей визначення бази оподаткування податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (далі – податок).

Разом з тим пропонується, що розмір податку не має перевищувати 0,2 відс. – для житлової нерухомості та 0,3 відс. – для нежитлової нерухомості. Зі свого боку встановлюється, що за наявності у власності платника податку більше п'яти об'єктів житлової нерухомості, у тому числі його частки, що перебувають у власності фізичної чи юридичної особи – платника податку, ставка податку для кожного наступного з об'єктів нерухомості застосовується із збільшенням їх оціночної вартості на коефіцієнт, який визначається за рішенням органу місцевого самоврядування.

При цьому законопроектом чітко не визначається, яка оціночна вартість має використовуватися для нарахування податку, а саме: на дату придбання (побудови) об'єкта нерухомості, остання відома оцінка, станом на 01 січня звітного року тощо.

Законопроектом пропонується базу оподаткування об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх часток, які перебувають у власності фізичних осіб, обчислювати контролюючим органом на підставі даних, зокрема Єдиної бази даних звітів про оцінку, що безоплатно надаються Фондом державного майна України.

Функціонування Єдиної бази даних звітів про оцінку передбачено статтею 172 Кодексу, зокрема, для цілей обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна, а також доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), доходу, отриманого за іншими правочинами, за якими здійснюється перехід права власності на

нерухомість, дохід за якими підлягає оподаткуванню у випадках, передбачених Кодексом.

Відповідно до Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05.06.2018 за № 677/32129 (у редакції наказу Фонду державного майна України від 12.01.2021 № 24) (далі – Порядок), у Єдиній базі даних звітів про оцінку підлягають реєстрації:

електронні довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, сформовані на запити фізичних та юридичних осіб;

звіти про оцінку майна, складені суб'єктами оціночної діяльності для цілей обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна (крім випадків успадкування та/або отримання у дарунок майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою), у випадках, передбачених Кодексом.

У випадках, визначених Кодексом, на запити фізичних або юридичних осіб здійснюється електронне визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, розраховане Модулем Єдиної бази.

З метою електронного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості фізична або юридична особа повинна зареєструватися, авторизуватися (ідентифікуватися) та внести до сервісу електронного визначення оціночної вартості дані про об'єкт нерухомості, зокрема щодо виду об'єкта, площі, року за будови, кількості кімнат, поверху у будівлі тощо.

Слід зазначити, що більшість зазначеної інформації є тільки у власника об'єкта нерухомості та відсутня в державних реєстрах.

Таким чином, наявна на сьогодні Єдина база даних звітів про оцінку містить лише інформацію про незначну кількість об'єктів, оцінку яких проведено за запитом власників з початку функціонування зазначеної бази, та не передбачає проведення масової оцінки всіх об'єктів нерухомості.

Законопроект не визначається механізм та порядок нарахування податку контролюючим органом фізичним особам щодо об'єктів нерухомості, стосовно яких будуть відсутні дані про оціночну вартість в Єдиній базі даних звітів про оцінку.

Зазначене унеможливить нарахування податку та призведе до значних втрат місцевих бюджетів.

Чинна редакція підпункту 266.4.1 пункту 266.4 статті 266 Кодексу передбачає надання пільги у вигляді зменшення бази оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, що перебувають у власності фізичної особи – платника податку:

- а) для квартири/квартир незалежно від їх кількості – на 60 кв. метрів;
- б) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – на 120 кв. метрів;
- в) для різних типів об'єктів житлової нерухомості (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток) – на 180 кв. метрів.

Враховуючи, що до зазначеного підпункту законопроектом не вносяться зміни, незрозумілим є те, яким чином при розрахунку податку запропонована база оподаткування у вигляді оціночної вартості об'єкта оподаткування виражена в гривнях має бути зменшена на пільгу, яка виражена в квадратних метрах.

Змінами до підпункту 266.7.3 пункту 266.7 статті 266 Кодексу пропонується надати платнику податку звернутися з письмовою заявою до контролюючого органу для проведення звірки даних, зокрема, щодо оціночної вартості кожного з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності платника податку.

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.

Слід зазначити, що відповідно до законопроекту контролюючі органи будуть проводити нарахування податку на підставі даних Єдиної бази даних звітів про оцінку.

Статтею 172 Кодексу та Порядком встановлений механізм та порядок визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості Єдиною базою даних звітів про оцінку, а також порядок визначення ринкової вартості такого об'єкта суб'єктом оціночної діяльності (оцінщиком) у разі незгоди з результатами автоматичного визначення оціночної вартості.

Таким чином, у разі незгоди платника податку з оціночною вартістю, яка міститься в Єдиній базі даних звітів про оцінку та на підставі якої контролюючим органом проведено нарахування податку, вона має бути оскаржена (скорегована) в установленому порядку саме в Єдиній базі даних звітів про оцінку, а не на підставі звірки з контролюючим органом.

Крім цього, запропонована законопроектом редакція підпункту 266.7.1<sup>1</sup> підпункту 266.7 статті 266 Кодексу не вважається прийнятною за таких підстав.

Згідно з Кодексом збільшення розміру податку на 25 тис. грн за кожний об'єкт житлової нерухомості площею більше 300 кв. м (для квартири) або 500 кв. м (для будинку) є справедливим, оскільки таким чином здійснюється оподаткування об'єктів розкоші.

Згідно з законопроектом у разі наявності у платника більше п'яти об'єктів житлової нерухомості оціночна вартість кожного об'єкта, починаючи з шостого, збільшується на коефіцієнт, визначений рішенням ради територіальної громади. При цьому автори законопроекту не обґрунтовують наявність саме п'яти об'єктів нерухомості, не пропонують механізм визначення, який саме об'єкт нерухомості вважати шостим, сьомим тощо, адже оціночна вартість перших п'яти об'єктів може бути дуже великою, а починаючи з шостого – низькою, і таким чином запроваджується ризик заниження бази оподаткування.

Законопроектом також не визначається порядок отримання контролюючими органами інформації щодо оціночної вартості об'єктів нерухомості, оскільки зміни до підпункту 266.7.4 пункту 266.7 статті 266

Кодексу не пропонуються, а у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно інформація про вартість нерухомого майна не є обов'язковою, а міститься тільки у разі наявності таких відомостей у документах, поданих для державної реєстрації права власності (частина друга пункту 29 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 06 червня 2018 року № 484)). При цьому така вартість нерухомого майна буде станом на дату реєстрації речових прав, тобто для цілей оподаткування вона вважатиметься актуальною тільки для об'єктів майна, права на які реєструються у поточному році.

**В. о. заступника Голови  
Державної податкової служби України**



**Євгеній СОКУР**