ПРАВИТЕЛЬСТВОМ ОТМЕНЕНО ПОСТАНОВЛЕНИЕ 358 ОТ 21.08.2014

ОТНОСИТЕЛЬНО НЕКОТОРЫХ ВОПРОСОВ РЕАЛИЗАЦИИ ПОЛОЖЕНИЙ

НАЛОГОВОГО КОДЕКСА УКРАИНЫ В СФЕРЕ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

16 апреля 2019 года

В прошлую среду (10.04.2019) на своем очередном заседании украинское Правительство приняло решение признать утратившими силу некоторые постановления Кабинета Министров Украины, в частности связанные с вопросами реализации положений Налогового кодекса Украины относительно оценки имущества. Согласно официальному сообщению, целью данного решения является приведение нормативно-правовых актов Правительства по оценке имущества для целей налогообложения в соответствии с Законом Украины 2628-VII «О внесении изменений в Налоговый кодекс Украины и некоторые другие законодательные акты Украины по улучшению администрирования и пересмотра ставок отдельных налогов и сборов».



У відповідності до [офіційної інформації](), розміщеної днями на Урядовому порталі – єдиному веб-порталі органів виконавчої влади України, постановою Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2019 року за №304 визнано такими, що втратили чинність наступні постанови Кабінету Міністрів України (згідно з переліком):

- Постанова Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 року №358 « Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна » (Офіційний вісник України, 2014 р., №68, ст. 1897).

- Пункт 3 змін, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 25 березня 2015 року №146 « Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України » (Офіційний вісник України, 2015 р., № 26, ст. 760).

- Постанова Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2018 року №971 « Про ;внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2014 року №358 » (Офіційний вісник України, 2018 р., № 96, ст. 3161).

Згідно офіційного порядку денного засідання Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2019 року, доповідачем по даному питанню виступав Міністр Кабінету Міністрів Саєнко Олександр Сергійович.

{youtube}b_5PY33GREY{/youtube}

Відеотрансляція засідання Уряду від 10 квітня 2019 року

Нагадаємо, що відповідно до підпункту 1 пункту 1 скасованої відтепер постанови Кабінету Міністрів України базою оцінки для визначення оціночної вартості з метою обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну), успадкування та/або дарування майна у випадках, передбачених Податковим кодексом України (крім випадків успадкування та/або дарування майна, вартість якого оподатковується за нульовою ставкою) (далі – оціночна вартість), була ринкова вартість, розрахована відповідно до національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна
.

Після скасування даної постанови Уряду, чинними залишаються:

- абзац перший статті 172.3 Податкового кодексу України, згідно якого дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої

органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону, та зареєстрованої в єдиній базі даних звітів про оцінку
;

- стаття 172.11 Податкового кодексу України, згідно якої порядок визначення оціночної вартості
нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), визначається Фондом державного майна України
;

- абзац 42 пункту 3 Національного стандарту №1, згідно якого оціночна вартість – це вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних
;

- пункт 19 Національного стандарту №1, згідно якого до неринкових видів належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації,
оціночна вартість
та інші види,
порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами
;

- абзац другий пункту 5 Національного стандарту №2, згідно якого умови застосування та порядок визначення оціночної вартості нерухомого майна встановлюються в окремих нормативно-правових актах з оцінки майна
.

Враховуючи все вищезазначене, на виконання статті 172 Податкового кодексу України, якою визначається порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, слід очікувати, зокрема, від Фонду державного майна України оприлюднення чітких і змістовних роз'яснень щодо умов застосування та порядку визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), а дохід від продажу таких об'єктів підлягає оподаткуванню.

Пов'язано це, насамперед, з тим, що затверджений наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 за №658 Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку , суто з юридичної точки зору, не може слугувати повноцінним аналогом (замінником) скасованої напередодні постанови Кабміну з наступних причин.

З одного боку, абзацом другим пункту 2 вищезазначеного Порядку передбачено, що базою оцінки є оціночна вартість, яка для цілей цього Порядку є ринковою вартістю. Дана норма вступає в певне протиріччя із нормами пункту 19 Національного стандарту №1, згідно якого оціночна вартість належить до неринкових видів вартості, порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами. Тобто, зміст чинного наказу Фонду держмайна не узгоджується зі змістом чинної постанови Кабінету Міністрів України, якою затверджено Національний стандарт №1.

З іншого боку, ні вищезазначений Порядок, ні будь-який інший із діючих нині нормативних документів не дає чіткої відповіді на наступні питання:

- Хто саме виступатиме у ролі спеціально уповноваженого органу, який розраховуватиме передбачену Податковим кодексом України оціночну вартість нерухомого майна (на виконання абзацу першого статті 172.3 ПКУ)?

- Яким є офіційний порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва для цілей оподаткування (на виконання статті 172.11 ПКУ)?

- Яке відношення до статті 172 Податкового кодексу України мають окремі норми вищезазначеного Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, згідно яких до Єдиної бази через авторизований електронний майданчик повинна вноситися інформація зі звіту про оцінку не лише об’єктів житлової, адміністративної, промислової (складської), торговельної нерухомості та земельних ділянок, але й інформація про оцінку колісних транспортних засобів, рухомих речей (машин, обладнання тощо), майнових прав на нерухоме та рухоме майно (єдиних майнових комплексів, паїв, цінних паперів), майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об’єкти інтелектуальної власності), а також прав на об’єкти інтелектуальної власності ?