

УДК 342.951:351.82

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ

Німко О. Б.

Житомирський національний агроекологічний університет, м. Житомир, Україна

У статті пропонується аналіз правових засад державного регулювання здійснення оціночної діяльності для цілей оподаткування. Досліджується органи державної влади, що здійснюють регулювання у вказаній сфері. Зроблено висновок щодо важливості внесення змін до відповідного законодавства.

Ключові слова: державне регулювання, правові засади державного регулювання, державне регулювання здійснення оціночної діяльності для цілей оподаткування.

Згідно з п. 172.3 ст. 172 Податкового кодексу України [1], дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається, виходячи із ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону. Термін «оціночна вартість» вперше було застосовано у вказаному кодексі, що викликало ряд дискусій щодо його тлумачення та визначення суб'єктів, що провадять вказану діяльність.

Науково-теоретичну базу з проблематики законодавства щодо адміністративно-правового регулювання складають загальнотеоретичні праці фахівців як адміністративного, так і інших галузей права: В. Б. Авер'янова, А. І. Берлача, Ю. П. Битяка, К. І. Беякова, О. А. Опалова, М. К. Колісника, А. Т. Комзюка, О. О. Маслака, С. О. Маслова, С. В. Міщенко, С. М. Романова, І. І. Рекуненко, М. Хьюїта. Дослідженням питань встановлення порядку сплати та розмірів загальнообов'язкових платежів займалися вітчизняні вчені Н. Болотіна, П. Пилипенко, Б. Сташків, але їхні праці відображають проблему як частину права соціального забезпечення. Важливим та необхідним постало дослідження правових засад державного регулювання здійснення оціночної діяльності для цілей оподаткування.

Пунктом 172.8 ст. 172 Податкового кодексу України передбачено, що для цілей цієї статті під продажем розуміється будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості, крім їх успадкування та дарування, що означатиме можливість застосування оціночної вартості нерухомості не лише при посвідченні договорів купівлі-продажу (міни), але й у інших випадках, коли укладений договір щодо нерухомості має наслідком перехід права власності на неї.

Прийняття постанови Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. №1103 «Деякі питання визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незаверше-

ного будівництва, що продаються (обмінюються)» (далі - Постанова), якою затверджений Тимчасовий порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються) (далі - Порядок) [2], є надзвичайно позитивним кроком держави у врегулюванні питання оцінки нерухомості та впорядкування єдиних вимог щодо процедури визначення її вартості у разі відчуження нерухомого майна (крім спадкування та дарування).

Виходячи із преамбули згаданої вище Постанови, вона прийнята відповідно до п. 172.11 ст. 172 ПК України, згідно з яким порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), визначається Кабінетом Міністрів України.

Згідно з п. 172.3 ст. 172 ПК України дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається, виходячи із ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону.

За чинним законодавством, зокрема Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [3] та Законом України «Про оцінку земель» [4] визначено орган, яким здійснюється державне регулювання у сфері оцінювання.

Так, відповідно до ст. 24 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», органом державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, є Фонд державного майна України.

Кабінет Міністрів України в питаннях оціночної діяльності здійснює повноваження, визначені Конституцією України, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Інші органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють свої повноваження в питаннях оцінки майна відповідно до законодавства.

Методичне регулювання оцінки майна згідно зі ст. 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) з оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

Згідно зі ст. 25 Закону України «Про оцінку земель» [5], державне регулювання у сфері оцінки земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а також інші органи виконавчої влади відповідно до закону.

Виходячи зі змісту п. 1 Порядку, він встановлює механізм визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що використовується для обчислення доходу від продажу (обміну) об'єкта нерухомості та іншого доходу платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження об'єкта нерухомості, крім випадків його успадкування та дарування.

Тобто в першу чергу, Порядок є спеціальним нормативним актом для суб'єктів оціночної діяльності, які провадитимуть таке оцінювання.

Крім того, у Порядку зазначаються суб'єкти оціночної діяльності:

– для земельних поліпшень – суб'єкти господарювання, які відповідають вимогам, установленим Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Суб'єкти оціночної діяльності, які мають намір провадити діяльність з оцінки об'єктів нерухомості для цілей оподаткування, письмово повідомляють про це Фонд державного майна за установленою Фондом формою;

– для земельних ділянок – юридичні особи – суб'єкти господарювання та фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, які відповідно до Закону України «Про оцінку земель» отримали відповідні ліцензії.

26 травня 2012 року Фондом державного майна України спільно з Експертною комісією при Науково-дослідному економічному інституті прийнято рішення про видачу кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів за напрямком «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів». Рішення про видачу кваліфікаційних свідоцтв за вказаним напрямком прийнято з порушенням вимог діючого законодавства у сферах здійснення підприємницької діяльності та оцінки майна.

Статтею 19 Конституції України встановлено, що органи державної влади, органи місцевого самоврядування повинні діяти в лише на підставі в межах повноважень та у спосіб, що передбачений Конституцією та законами України [5].

Згідно з п. 5 ст. 5 Закону України «Про Фонд державного майна України» [6], ФДМУ відповідно до наданих йому повноважень: веде у визначеному ним порядку Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність за відповідними напрямками (спеціалізаціями), а також за окремим напрямом (спеціалізацією) для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства,

Наведена норма вступає у суперечку з нормами Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», оскільки, ч. 2 ст. 15 вказаного закону встановлені напрями базової підготовки, а саме оцінка об'єктів у матеріальній формі; оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності та напрямом оцінка земельних ділянок, який передбачений окремим законом. Тобто діюче законодавство з оцінки майна не передбачає такого окремого напрямку оціночної діяльності, як оцінка для цілей оподаткування.

Слід зазначити, що Закон України «Про Фонд державного майна України» не регулює правовідносини у сфері оціночної діяльності, а лише встановлює межі повноважень ФДМУ, як регулятора оціночної діяльності, і аж ніяк не встановлює право ФДМУ змінювати засади здійснення оціночної діяльності, встановлені Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Таким чином, на даний момент вказаний закон є єдиним законодавчим актом, який регулює правовідносини у сфері здійснення професійної оціночної діяльності.

Постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. № 1103 Фонду державного майна надано доручення розробити проект закону, яким мають бути внесені зміни як до Податкового Кодексу України, так і до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

На даний час подано до Верховної Ради України законопроекти про внесення змін до законів щодо регулювання оціночної діяльності, а саме: Проект Закону про внесення змін до деяких законів України щодо оцінки майна (реєстраційний №10637 від 19.06.2012), Проект Закону про внесення змін до деяких законів України щодо оцінки майна (реєстраційний №10637-1 від 20.06.2012), Проект Закону про внесення змін до статті 172 Податкового кодексу України (щодо оцінки майна) (реєстраційний №10645 від 20.06.2012).

Системний аналіз законодавства у вказаній сфері дозволяє дійти висновку про наступне:

– оцінка майна для цілей оподаткування проводиться виключно на підставі Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;

– необхідним є внесення змін до законодавства України з питань оцінки для цілей оподаткування, що мають на меті врегулювати та виправити ту ситуацію, яка відбулась в результаті прийняття лобістських норм в законодавчих актах на користь окремих суб'єктів оціночної діяльності, що призвели до резонансних подій на ринку оціночних послуг, ринку нерухомості та ринку продажу рухомого майна.

Список використаних джерел та література:

10. Податковий кодекс України : закон України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI.
11. Деякі питання визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються) : постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. №1103.
12. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : закон України від 12.07.2001 № 2658-III.
13. Про оцінку земель : закон України від 11 грудня 2003 року № 1378-IV.
14. Конституція України : закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР.
15. Про Фонд державного майна України : закон України від 09.12.2011 №4107-VI.

Німко О.Б. Правовые основы государственного регулирования осуществления оценочной деятельности для целей налогообложения / О.Б. Нимко // Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. Серия: Юридические науки. – 2012. – Т. 25 (64). № 2. 2012. – С. 292-295.

В статье предлагается анализ правовых основ государственного регулирования осуществления оценочной деятельности для целей налогообложения. Исследуются органы государственной власти, которые осуществляют регулирование в указанной сфере. Сделан вывод относительно важности внесения изменений к соответствующему законодательству.

Ключевые слова: государственное регулирование, правовые основы государственного регулирования, правовые основы государственного регулирования осуществления оценочной деятельности для целей налогообложения.

Nimko O.B. Legal Issues of Property Evaluation Regulation by the State for Taxation Purposes / O.B. Nimko // Scientific Notes of Tavrida National V. I. Vernadsky University. – Series : Juridical sciences. – 2012. – Vol. 25 (64). № 2. 2012. – P. 292-295.

The article deals with the analysis of legal issues of state regulation in determining face value of goods for taxation purposes. It investigates the state bodies conducting regulation in this sphere. It draws the concluding as to the importance of legislation amendment.

Key words: state regulation, legal issues of state regulation, evaluation of property value for taxation purposes.