

**К.А. Мамонов, д-р екон. наук, професор**  
**Т.В. Анопрієнко, старш. викладач**  
**Харківський національний університет міського господарства**  
**ім. О.М. Бекетова**

## **ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ: ПОДАТКОВІ АСПЕКТИ**

**Постановка проблеми.** На сучасному етапі економічних перетворень України виникають проблеми щодо оцінки нерухомості, які пов'язані із трансформаційними процесами, недосконалістю чинного законодавства, певними диспропорціями і дисбалансами, що виникають у державі. Тому важливого значення набуває розробка та застосування методичних підходів до оцінки нерухомості, які дозволять вирішити комплекс проблем, зокрема у сфері купівлі-продажу нерухомості, що впливає на соціально-економічні аспекти розвитку суспільства.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання формування теоретико-методологічних положень оцінки землі та нерухомості, особливості їх застосування вирішуються у роботах вітчизняних і зарубіжних вчених: Н. Лебедь [1], А. Мендрул, В. Лісняка, Л. Воротіної [2], Я. Соколова [3], Д. Еккерта, Р. Олмі [4] та ін.

Поряд із існуючими розробками, необхідно сфокусувати увагу на дослідженні питань щодо оцінки нерухомості, враховуючи особливості податкового законодавства.

**Формулювання цілей статті.** Метою статті є виявлення особливостей здійснення оцінки нерухомості, враховуючи податкові аспекти законодавства.

**Виклад основного матеріалу.** Слід зазначити, що за останні роки не вироблено чіткого та прозорого механізму щодо здійснення діяльності в сфері оцінки нерухомості. Більш того, виникають деякі спроби щодо монополізації ринку нерухомості, що негативно впливає на його розвиток. Ці спроби також із змінами у податковому законодавстві. Зокрема, у прийнятому Податковому кодексі з'являється норма, згідно з якою податок із фізичних осіб, який стягується із доходів від продажу об'єкта нерухомості та визначається за ціною, зазначеною в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону [5]. У цьому контексті для забезпечення фіскальних цілей оцінку нерухомості можуть здійснювати суб'єкти, які мають відповідні

повноваження та дозволи на цей вид діяльності.

Для узгодження та реалізації представленої норми у 2012 р. приймаються відповідні законодавчі акти. Так, згідно з Наказом Фонду державного майна «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності» за № 555 від 23 квітня 2012 р., зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 28 квітня 2012 р. за № 658/20971, визначено напрям, відповідно до якого охарактеризована діяльність щодо оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства та спеціалізації:

- оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них, включаючи об'єкти нерухомого майна (нерухомості) фізичних осіб у значеннях, наведених у Податковому кодексі України, для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства;

- оцінка літальних апаратів фізичних осіб для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства;

- оцінка судноплавних засобів фізичних осіб для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства [6].

Таким чином, у рамках відповідного напрямку визначені спеціалізації, пов'язані із оцінкою нерухомості та земельних ділянок, літальних апаратів і судноплавних засобів, для визначення вартості яких необхідно пройти відповідне навчання, отримати документи, що дають право здійснювати представлену діяльність, бути внесеними до реєстру, який веде Фонд державного майна України.

Виникають певні складності щодо отримання дозволів і реєстрації у відповідному переліку. Так, згідно з Наказом Фонду державного майна «Про затвердження Вимог до якості послуг, які надаються суб'єктами оціночної діяльності, та правил організації системи зовнішнього контролю якості» №556 від 23 квітня 2012 р. суб'єкти оціночної діяльності за напрямом 3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» забезпечують якість послуг шляхом дотримання вимог:

- законодавства України;
- до керівників суб'єктів оціночної діяльності;
- до оцінювачів, що працюють у складі суб'єкта оціночної діяльності;
- щодо подання звітності до Фонду державного майна України;

- щодо системи управління якістю [7].

Крім того, керівник суб'єкта оціночної діяльності за напрямом 3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» також складає іспит на відповідність знань у сфері оцінки майна, майнових прав, який проводиться Атестаційною комісією з якості послуг за програмою іспитів керівників суб'єктів оціночної діяльності, що затверджується Фондом державного майна України.

Оцінювачі, що працюють у складі суб'єкта оціночної діяльності, повинні відповідати таким вимогам:

- мати кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до програм базової підготовки та свідоцтво про підвищення кваліфікації за напрямами, зазначеними у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача;
- не мати не погашеної судимості або не знятої в установленому законом порядку судимості за умисні злочини, злочини у сфері господарської та службової діяльності, а також не бути позбавленим права обіймати певні посади та займатися певною діяльністю [7].

Суб'єкт оціночної діяльності за напрямом 3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» запроваджує систему управління якістю, яка складається із наступних заходів:

- визначає процедури – дії, які здійснює суб'єкт оціночної діяльності для забезпечення якості надання послуг;
- визначає послідовність та взаємодію таких процедур;
- визначає критерії результативності таких процедур;
- забезпечує моніторинг та аналіз процедур.

Крім того, система управління якістю повинна:

- визначати рівень відповідальності керівництва суб'єкта оціночної діяльності за організацію контролю якості;
- забезпечувати виконання етичних вимог;
- забезпечувати організацію документообігу;
- визначати рівень конфіденційності та належного зберігання печаток, штампів та бланків;
- забезпечити захист персональних даних;
- створити умови для функціонування власного веб-сайту у мережі Інтернет;
- встановити процедури надання послуги;
- забезпечити співпрацю з клієнтом та персоналом;
- організувати розгляд скарг;
- створити можливості та реалізувати способи відшкодування завданої

шкоди (збитків) відповідно до законодавства України.

Окрім того суб'єкт оціночної діяльності повинен розробити відповідну програму та погодити її з Фондом державного майна.

Враховуючи важливість запровадження зазначених змін у сфері оцінки для цілей оподаткування та невідповідність діючої нормативно-правової бази Фонд державного майна видав відповідні накази (№ 2952 від 14.06.2012 р. [8] та № 2965 від 15.06.2012 р. [9]) щодо втрати чинності та скасування прийнятих раніше наказів Фонду державного майна № 555 від 23 квітня 2012 р. [6] та № 556 від 23 квітня 2012 р. [7]. Також, слід відмітити, що за напрямом 3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» у 2012 році отримали сертифікати експерти всього 12 компаній (близько 40 спеціалістів), а вартість наданих послуг із оцінки деяких суб'єктів господарювання збільшилась в 3-4 рази.

З метою приведення нормативно правової бази, яка стосується питання оцінки для цілей оподаткування, у відповідність, 04 березня 2013 р. прийнята постанова Кабінет Міністрів України № 231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства», якою затверджений Порядок проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства [10].

Згідно з даними Фонду державного майна за спеціалізаціями 1.8, 2.3 та напрямом 3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» станом на 31 липня 2013 р., Фондом державного майна України:

- укладено угоди з 8 навчальними закладами України про співробітництво з професійної підготовки оцінювачів, у тому числі за спеціалізацією 1.8, 2.3 та напрямом 3 [11];
- пройшли базовий курс навчання та успішно склали кваліфікаційний іспит за спеціалізаціями 1.8, 2.3 та напрямом 3 – 469 осіб [11];
- 285 керівників склали іспит на керівника суб'єкта оціночної діяльності [11];
- 161 оцінювач внесений до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності [11];
- зареєстровано 189 кваліфікаційних документів оцінювачів [12];
- 95 суб'єктів господарювання отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності [11] (з станом на 05 серпня 2013 р. – 110 суб'єктів господарювання) [13].

- кількість бажаючих пройти базовий курс навчання становить понад 500 осіб [11];
- передбачається, що у період з 01.08.2013 до 01.09.2013 до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності буде включено близько 350 - 400 суб'єктів оціночної діяльності [11].

Також варто зазначити, що до прийняття постанови Кабінет Міністрів України № 231 від 04 березня 2013 р. [10] Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності-суб'єктів господарювання Фонду державного майна України налічував 3577 суб'єктів [14].

**Висновки.** Таким чином, можна відмітити, що представлені вимоги та особливості діяльності у сфері оцінки нерухомості вносять певні складності та сприяють монополізації ринку оціночних послуг, що негативно впливає на його розвиток.

**Бібліографічний список:** 1. Лебедь Н.П. Практическое пособие по экспертной оценке предприятий / Н.П. Лебедь, А.Г. Мендрул. – К.: ФГИ Украины, Консалтинговые фирмы «Легалис–Эксперт», «Эксперт–Л», 1996. – 332 с. 2. Оцінка майна в Україні: в 2 т. / Європ. ун-т. – К., 2004. – ISBN 966-301-052-5. Т.1: Нерухоме майно / Л.І. Воротіна, В.Є. Воротін, В.Г. Лісняк, В.М. Поліщук. – 2004. – 216 с. 3. Соколов Я.В. Основы теории бухгалтерського учета / Я.В. Соколов. – М.: Фінанси и статистика, 2000. – 206 с. 4. Эккерт Дж.К. Организация оценки и налогообложения недвижимости: в 2 т. / под общей редакцией Дж. К. Эккерта, Р.Дж. Глаудеманса, Р.Р. Олми. – М.: Рос. о-во оценщиков, 1997. – Т. 1-2. – 453 с. 5. Податковий кодекс. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/go/2755-17](http://zakon.rada.gov.ua/go/2755-17). 6. Наказ Фонду державного майна «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності» за № 555 від 23 квітня 2012 р., зареєстрований в Міністерстві юстиції України 28 квітня 2012 року за №658/20971. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0658-12>. 7. Про затвердження Вимог до якості послуг, які надаються суб'єктами оціночної діяльності, та правил організації системи зовнішнього контролю якості: Наказ Фонду державного майна № 556 від 23 квітня 2012 р., зареєстрований в Міністерстві юстиції України 28 квітня 2012 року за №659/20972. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0659-12>. 8. Наказ Фонду державного майна України «Про скасування деяких наказів ФДМУ» № 2952 від 14.06.2012, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 15 червня 2012 року за № 976/21288. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>

[laws/show/z0976-12/paran9#n9](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0976-12/paran9#n9). 9. Наказ Фонду державного майна України «Про внесення змін до наказу Фонду державного майна України від 14.06.2012 № 2952» № 2965 від 15.06.2012, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 18 червня 2012 року за № 995/21307. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0995-12/paran6#n6>. 10. Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства: Постанова Кабінету Міністрів України від 04 березня 2013 р. № 231. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/231-2013-%D0%BF/paran19#n19>. 11. Оцінка для цілей оподаткування. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.spfu.gov.ua/\\_layouts/SPFUSiteDefinition/NewsDetails.aspx?ID=1854](http://www.spfu.gov.ua/_layouts/SPFUSiteDefinition/NewsDetails.aspx?ID=1854). 12. Перелік кваліфікаційних документів оцінювачів, зареєстрованих Фондом державного майна України станом на 31.07.2013. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.spfu.gov.ua/spfu.admin.com.ua/Documents/perelik\\_kval\\_doc\\_3107\\_2013\\_1.pdf](http://www.spfu.gov.ua/spfu.admin.com.ua/Documents/perelik_kval_doc_3107_2013_1.pdf). 13. Перелік суб'єктів господарювання, які станом на 05.08.2013 отримали у Фонді державного майна України сертифікат суб'єкта оціночної діяльності за спеціалізаціями 1.8, 2.3 та напрямом 3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.spfu.gov.ua/spfu.admin.com.ua/Documents/Perelik\\_130805\\_7\\_1.pdf](http://www.spfu.gov.ua/spfu.admin.com.ua/Documents/Perelik_130805_7_1.pdf). 14. Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності-суб'єктів господарювання. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.spfu.gov.ua/\\_layouts/SPFUSiteDefinition/RegisterSOD.aspx](http://www.spfu.gov.ua/_layouts/SPFUSiteDefinition/RegisterSOD.aspx).

**Мамонов К.А., Анопrienко Т.В. Оценка недвижимости: налоговые аспекты.** Определены направления и особенности оценки недвижимости в контексте формирования и трансформаций налогового законодательства, представлены характеристики организационных аспектов осуществления оценки недвижимости в современных условиях хозяйствования Украины.

**Mamonov K., Anoprienko T. Assessment of the property: tax aspects.** The directions and characteristics of real estate valuation in the context of the formation and transformation of the tax legislation, shows the characteristics of the organizational aspects of the valuation of real estate in the current economic conditions in Ukraine.