



Інтерв'ю

Ірина ЦИМБАЛ:

Змін потребує ставлення держорганів до виконання законодавства щодо нерухомості
стор. 52

Аналітика

До питання про припинення поруки та іпотеки

стор. 16



Інтерв'ю

Олександр РУБАНОВ:

На сьогодні немає ніяких передумов до того, щоб ринок нерухомості стабілізувався
стор. 46



АНАЛІТИКА

Новий старий податок на нерухоме майно

Податкова реформа, ініційована Кабінетом Міністрів України та схвалена Верховною Радою України, надає податку на нерухоме майно (крім земельної ділянки, на який земельний податок сплачується вже тривалий час) другий шанс на життя. Нагадаємо, кілька років тому вже були спроби запровадити цей податок, однак, враховуючи значний резонанс у суспільстві, концепція податку на нерухоме майно неодноразово кардинально змінювалась, строки запровадження податку переносились.

Продовження на стор. 18



ВСЕУКРАЇНСЬКЕ
ЩОТИЖНЕВЕ
ПРОФЕСІЙНЕ
ЮРИДИЧНЕ
ВИДАННЯ

Судова реформа? – Ні, не чули

Не встигли українці відгуляти всі різдвяні та новорічні свята, як Верховна Рада в першому читанні прийняла два законопроекти, відповідно до яких буде здійснено судову реформу. Так, 13 січня народні обранці проголосували за поданий главою держави законопроект №1656 «Про забезпечення права на справедливий суд» та ініційований групою народних депутатів проект закону про внесення змін до Закону України «Про судоустрій і статус суддів» щодо удосконалення засад організації та функціонування судової влади відповідно до європейських стандартів» за реєстраційним №1497. Однак перше, що впадає в око під час аналізу зазначених документів, це їхня практична ідентичність, за винятком деяких суттєвих моментів, але незначних концептуально. Тому логічним є той факт, що, найімовірніше, ці два законопроекти після підготовки до другого читання все ж такі будуть об'єднані.

Разом з тим, зазначимо, що президентський законопроект насправді

не дуже відрізняється від чинного ЗУ «Про судоустрій і статус суддів». Тому справедливо було б погодитися із думкою, що його не можна назвати новою редакцією чи таким, що має реформаторський характер. Проте доволі дивно чути такі зауваження від експерта П «Реанімаційний пакет реформ» Романа Куйбіди, який нещодавно заявив пресі про те, що президентський законопроект за своїм змістом – це не нова редакція закону «Про судоустрій і статус суддів», а окремі зміни до нього, якщо врахувати, що пан Куйбіда входить до складу Ради з питань судової реформи при президенті України яка займалась напрацюванням зазначеного документа. Разом з тим, це, вочевидь, пояснює і те, чому ці два законопроекти подібні, оскільки, вірогідніше за все, Р. Куйбіда також брав участь у розробці законопроекту №1497. Якщо ж порівнювати по суті, то, наприклад, в проекті №1656 Преамбула ЗУ «Про судоустрій і статус суддів» більш якісно формулює суть охоплених законопроектом правовідносин.

Дуже важливим є і той момент, що у президентській редакції більш широко розписана ст. 6 закону про судоустрій, у якій, на відміну від депутатського законопроекту, зазначені важливі елементи щодо суддівської незалежності. Зокрема, відповідно до запропонованих змін передбачається, що «звернення до суду громадян, організацій чи посадових осіб, які відповідно до закону не є учасниками судового процесу, з приводу розгляду конкретних справ судом не розглядаються, якщо інше не передбачено законом», інакше кажучи, якщо особа не є учасником процесу, то у суді їй робити немає чого. Крім того, «втручання у здійснення правосуддя, вплив на суд або суддів у будь-який спосіб, неповага до суду чи суддів, збирання, зберігання, використання і поширення інформації усно, письмово або в інший спосіб з метою впливу на безсторонність суду забороняється і тягне за собою відповідальність, установлену законом».

Продовження на стор. 4

Новий старий податок на нерухоме майно

Закінчення. Початок на стор. 1



Д-р Олексій ФЕЛІВ, LL.M.,
партнер МЮФ Gide Loyrette Nouel



Ніка ВАРВАРЮК,
юрист МЮФ Gide Loyrette Nouel

Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» від 28.12.2014 р. (надалі – Закон) відображає новий підхід законодавця до оподаткування податком на нерухоме майно, що суттєво збільшить кількість платників цього податку.

Зокрема, платниками податку на нерухоме майно будуть не лише власники житлової нерухомості, як було раніше, а й нежитлової нерухомості, незалежно від їхнього громадянства/резидентного статусу. При цьому, варто враховувати, що п. 14.1.1291 Податкового кодексу України, який містить визначення об'єктів нежитлової нерухомості, встановлює невичерпний перелік будівель, які вважаються об'єктами нежитлової нерухомості. В той же час не всі об'єкти нежитлової нерухомості є об'єктами оподаткування податком на нерухоме майно. Не є об'єктами оподаткування також будівлі та споруди сільськогосподарських товаровиробників, призначені для використання безпосередньо у сільгоспдіяльності. Звуження призначення будівель, які належать сільськогосподарським виробникам, дозволить контролюючим органам збільшувати базу оподаткування, аргументуючи це тим, що та чи інша будівля не використовується безпосередньо у сільгоспдіяльності. Не оподатковуватимуться також об'єкти житлової нерухомості, що непридатні для проживання, зокрема, у зв'язку із перебуванням будівель/квартир в аварійному стані. При цьому, придатність чи непридатність об'єктів житлової нерухомості для проживання визначатиме міська/сільська рада на

власний розсуд, що, в свою чергу, може спричинити ситуації, коли будівлі, придатні для проживання, будуть визнані непридатними і навпаки.

База оподаткування, як і раніше, буде розраховуватись, виходячи із загальної площі будівель/споруд/квартир або їхніх часток, хоча, на нашу думку, для об'єктів житлової нерухомості доцільніше було б обмежити її лише житловою площею.

Не змінилися також і терміни сплати податку: платники податку – фізичні особи мають сплачувати податок протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення, в той час як юридичні особи мають сплачувати податок авансовими внесками щокварталу до 30 числа місяця, що слідує за звітним, із відображенням авансових внесків у річній податковій декларації.

Розмір пільг зі сплати податку, які були включені до Закону в результаті досягнення політичного компромісу, був зменшений. Більше того, пільги

поширюватимуться лише на власників об'єктів житлової нерухомості за умови, що такі об'єкти не використовуються для провадження комерційної діяльності. Відповідно до Закону, база оподаткування для квартир/будинків зменшується на 60/120 кв. м, в той час як база оподаткування в разі одночасного володіння квартирами та будинками зменшується на 180 кв. м. До внесення цих змін база оподаткування мала бути зменшена на 120, 250 та 370 кв. м. відповідно. Тож платники податку, на яких раніше поширювались пільги, зараз у зв'язку зі зменшенням розміру пільг, сплачуватимуть ще один.

Законом також змінено ставку податку та встановлено максимальний її розмір, який застосовується до будь-яких платників податку та до будь-яких об'єктів нерухомості. Враховуючи те, що податок на нерухоме майно зарахований до місцевих податків, конкретний розмір ставки цього податку визначатиме міська/сільська рада у відповідному рішенні. При цьому, ставка податку не може перевищувати 2% мінімальної заробітної плати станом на 1 січня звітного року за 1 кв. м. В 2015 році максимальна ставка податку на нерухоме майно становитиме 24,36 грн за 1 кв. м як для об'єктів житлової нерухомості, так і для об'єктів нежитлової нерухомості. Більш прийнятним, на нашу думку, був би диференційований підхід до визначення максимальної ставки податку з урахуванням типу об'єкта нерухомості та його площі, а також із урахуванням того, чи належить такий об'єкт до житлової чи нежитлової нерухомості.

Попри те, що головною метою зміни механізму оподаткування податком на нерухоме майно є бажання наповнити місцеві бюджети, обсяг їхнього наповнення 2015 року за рахунок цього податку залишається під питанням.

По-перше, місцеві та сільські ради спочатку мають ухвалити рішення про встановлення ставок податку та введення пільг з його сплати. Якщо ставка податку буде встановлена диференційована, як наприклад, збиратиметься зробити в м. Києві принаймні для об'єктів нежитлової нерухомості, то знадобиться деякий час для розроблення механізму визначення ставки податку. В той же час, відповідно до нової редакції п. 266.4.4 ПК України, інформація про пільги зі сплати податку має бути надана податковим органам органами місцевого самоврядування вже до 1 лютого, тобто до цього часу має бути прийнято рішення міської/сільської ради про визначення ставки податку та розміру пільг з його сплати. Найімовірніше, не всі органи місцевого самоврядування встигнуть ухвалити відповідні рішення та повідомити податкові органи до 1 лютого.

Крім того, враховуючи те, що об'єкти нежитлової нерухомості раніше не оподатковувались, необхідно або вносити зміни до рішення органів місцевого самоврядування, яким було введено податок на нерухоме майно шляхом зміни об'єктів оподаткування або приймати нове рішення. Відповідно ж до п. 12.3.4 ПК України рішення про встановлення місцевих податків має бути оприлюднено до 15 липня року, що передуватиме бюджетному періоду, в якому планується застосування встановлених податків або змін до них. Отже, навіть якщо органи місцевого самоврядування не ухвалюватимуть нового рішення про встановлення податку на нерухоме майно, а внесуть зміни до чинного, змінені норми будуть застосовуватись вже в 2016 році.

По-друге, для визначення бази оподаткування та обрахування суми податку податковим органам знадобиться інформація як із напіврочового Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, так і зі старого Реєстру прав власності. Та навіть якщо Державна реєстраційна служба та її територіальні органи і встигнуть швидко надати таку інформацію, податкові органи отримають інформацію лише про частину всіх об'єктів нерухомості, адже інформація про право власності, зареєстроване до введення в дію електронних реєстрів, відсутня навіть в Реєстрі прав власності. Нагадаємо, що, наприклад, в м. Києві Реєстр прав власності запрацював фактично лише в 2010 році, інформація із паперових книг, які вели БТІ, до Реєстру прав власності не переносилась. Отже, інформація про об'єкти нерухомості, право власності на які не було зареєстровано/перереєстровано в електронних реєстрах, найімовірніше, для податкових органів буде недоступною.

Враховуючи все це, податок на нерухомість запрацює не раніше 2016 року.

