

ОСОБЛИВОСТІ ЄДИНОЇ БАЗИ ДАНИХ ЗВІТІВ ПРО ОЦІНКУ НЕРУХОМОСТІ

Крикавський Є.В., д.е.н., професор

Питуляк Н.С., к.е.н., доцент

Національний університет “Львівська політехніка”

В останні роки в Україні активно запроваджуються заходи цифрової економіки. Одним з таких заходів стала єдина база даних звітів про оцінку Фонду державного майна України (ФДМУ), яка почала функціонувати з 01 липня 2021 року [4]. Відтепер, кожен громадянин України з метою сплати податків, які виникають під час продажу (обміну) нерухомого майна, а також в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок майна, може безкоштовно в онлайн-режимі отримати довідку про оціночну вартість нерухомого майна (е-Довідка). Величина вартості, що вказана у такій довідці про оціночну вартість майна, є основою для обчислення суми податку на дохід фізичної особи, який, згідно чинного законодавства, може досягати до 5% (житлова нерухомість) та 7,5% для нежитлової нерухомості (гараж, підвал, офіс тощо) від вартості нерухомості [1]. У випадку, коли громадянин не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, він має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта. Оцінювач може визначити ринкову вартість об'єкта нерухомості, але в межах допустимого діапазону, що становить 25% від вартості, що визначена сервісом (модулем) єдиної бази даних звітів про оцінку ФДМУ [3, 4].

Е-довідка єдиної бази є безкоштовною, інтерфейс – зручний для користувача, однак сама єдина база звітів про оцінку ФДМУ містить суттєві недоліки, а механізм формування вартості конкретного об'єкта нерухомості не зрозумілий та не непрозорий. Ринковий підхід, який адекватно відображає вартість майна в умовах ринкової економіки – взагалі відсутній. Окрім того, підмінені основні поняття вартості. Зокрема, з'являється термін “оціночна” вартість, який ніде не описаний у спеціальній літературі та нормативно-правових документах у сфері оцінки майна, а також відсутні методичні підходи, методи, на основі яких можна розрахувати оціночну вартість об'єкта. Фактично, громадянин отримує е-Довідку, в якій вказану оціночну вартість, яка не має нічого спільного з ринковою вартістю майна.

Проаналізуємо процес формування е-Довідки про вартість нерухомості та визначимо недоліки єдиної бази звітів про оцінку. Для цього розглянемо процес формування е-Довідки про вартість найбільш поширених об'єктів нерухомості, які продаються на ринку переважною більшістю громадян – житлової квартири та гаражу.

Для того щоб отримати е-Довідку про вартість житлової квартири користувач повинен мати електронний цифровий підпис та самостійно ввести в базу таку інформацію: назва нерухомості, тип будинку (панельний, “хрущівка”,

This project has been funded with support from the European Commission. This document reflects the views only of the author, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained there in.

Цей проект фінансується за підтримки Європейської Комісії. Цей документ відображає лише погляди автора, і Комісія не несе відповідальності за будь-яке використання інформації, що міститься в документі. [Кафедра маркетингу ТДАТУ](#)

“новобудова” тощо), загальна площа квартири, житлова площа квартири, рік введення в експлуатацію будинку, в якому розташована квартира, поверх розташування, кількість кімнат та адресу квартири. Серед наведених характеристик відсутня основна з них – загальний технічний стан об’єкта нерухомості. Тобто, під час операції купівлі-продажу два громадянина, володіючи однаковими квартирами в одному житловому будинку повинні будуть оплатити однакову суму податку, навіть якщо в одного громадянина квартира – у незадовільному нежитловому стані з відімкненим опаленням, без сантехніки, а в іншого – квартира з євроремонтом, автономним опаленням, з новими сантехнічними пристроями. Це ж стосується і квартир в новобудовах, ринок яких дуже активно розвивається: квартира у стані 0-цикл та квартира з повним євроремонтом згідно е-Довідки про вартість будуть мати однакову вартість. Проаналізуємо ринкові цінові показники. Фактична (реальна) ринкова вартість квартири з ремонтом є суттєво більшою від ринкової вартості квартири без ремонту. Різниця діапазону у ринковій вартості для квартир з ремонтом та без ремонту може коливатися в межах до 25%, а в окремих випадках досягати 50%. Відповідно суми податків з доходу від продажу повинні відрізнятися, а не бути однаковими.

Для того, щоб отримати е-Довідку про вартість гаража користувач вводить ще менший набір характеристик: загальна площа, рік введення в експлуатацію, поверх та адресу. Таких характеристик є замало, щоб відобразити справедливу вартість нерухомості для сплати податків і яка буде наближеною до ринкової вартості такого майна. Зокрема, відсутня можливість для внесення інформації про технічний стан та матеріал стін гаража. Ці характеристики – одні з основних ціноутворюючих характеристик нерухомості. Якщо не враховувати такі характеристики, то два різних об’єкта нерухомості, які на ринку мають різну ринкову вартість (і відповідно власники отримують різну величину доходу від продажу) будуть мати однакову оціночну вартість згідно е-Довідки, а власники такої нерухомості оплатять однакові суми податку. Наприклад, два громадянина продають гаражі, що мають однакову площу та розташовані на першому поверсі в одному гаражному кооперативі (адреса однакова). Однак, один громадянин продає капітальній цегляний гараж у відмінному стані, з ремонтом, а інший – продає металевий гараж у непридатному стані, який потребує капітального ремонту. Згідно е-Довідки вартість таких гаражів є однаковою – 100000 грн. кожен. Реальна ринкова вартість цегляного гаража у гаражному кооперативі, який розглядається, становить орієнтовно 162000 грн., а металевого – орієнтовно 60000 грн. Ці суми є максимально наближеними до реальності і є фактично отриманими доходами від продажу цих гаражів. Як бачимо, у першому випадку вартість згідно е-Довідки є заниженою, і відповідно громадянин сплатить меншу (орієнтовно на 60%) суму податків, а в другому випадку вартість нерухомості згідно е-Довідки є завищеною і, відповідно, громадянин сплатить більшу (орієнтовно на 67%) суму податків, ніж повинен. Кожен з них може звернутися до сертифікованого оцінювача (експерта) і за власний кошт замовити експертну оцінку нерухомості, але як показує практика,

This project has been funded with support from the European Commission. This document reflects the views only of the author, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained there in.

Цей проект фінансується за підтримки Європейської Комісії. Цей документ відображає лише погляди автора, і Комісія не несе відповідальності за будь-яке використання інформації, що міститься в документі. [Кафедра маркетингу ГДАТУ](#)

це переважно відбувається тільки у випадку, коли сума податку, яку необхідно сплатити, є завищеною. Окрім того, варто зазначити, що у деяких країнах з розвинутою ринковою економікою, базою оподаткування під час продажу нерухомості є власне сума доходу від продажу нерухомості, якщо такий виникає, а не вартість всієї нерухомості.

Наведені приклади показують недосконалість системи формування е-Довідок про вартість нерухомості в єдиній базі ФДМУ та окреслюють лише частину загального масиву недоліків. Зокрема, очевидно, що два громадянина, які отримують різний дохід від продажу нерухомості, який може відрізнятись в рази, платять однакову суму податків. Такий підхід є неадекватним у формуванні бази для сплати податків. Підмінюються базові теоретичні поняття у формуванні справедливої бази оподаткування доходу від продажу нерухомості, не розроблений прозорий механізм формування оціночної вартості нерухомості, відсутня логіка будь-якої пропорційності у системі дохід-податок, а також порушуються принципи цифровізації, які викладені в концепції розвитку цифрової економіки та суспільства України на 2018-2020 роки.

Ефективність функціонування системи єдиної бази ФДМУ, мета якої обчислення доходу платника податку – фізичної особи від продажу (обміну) нерухомого майна та ін., а також процесу формування е-Довідок про вартість нерухомості прямо залежить від грамотного підходу у формуванні комплексного і достатнього набору ціноутворюючих показників, а сам результат оціночної вартості повинен бути максимально наближеним до ринкової вартості об'єкта нерухомості та відображати справедливі відмінності між об'єктами.

Список використаних джерел:

1. Податковий кодекс України. Відомості Верховної Ради України, 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, Ст.112.
2. Про схвалення Концепції розвитку цифрової економіки та суспільства України на 2018-2020 роки та затвердження плану заходів щодо її реалізації : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 січня 2018 р. № 67-р. *Офіційний вісник України*. 2018. № 16. С. 70.
3. Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку : Наказ Фонду державного майна України від 17.05.2018 № 658. *Офіційний вісник України*. 2018. № 45. С. 187
4. Фонд держмайна вводить в експлуатацію сервіс автоматичної оцінки нерухомості. URL: <http://www.spfu.gov.ua/ua/news/7708.html>

This project has been funded with support from the European Commission. This document reflects the views only of the author, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained there in.

Цей проект фінансується за підтримки Європейської Комісії. Цей документ відображає лише погляди автора, і Комісія не несе відповідальності за будь-яке використання інформації, що міститься в документі. [Кафедра маркетингу ТДАТУ](#)