

Щодо визначення вартості майбутніх об'єктів нерухомості, що належать фізичним особам

Законом України № 2600-ІХ від 20 вересня 2022 року внесені зміни до Податкового кодексу України (ПКУ), що спрямовані на врегулювання податкових питань, пов'язаних з новими тенденціями на ринку нерухомості, а саме купівлі та продажу об'єктів на етапі будівництва (пункт 172.3 ПК).

Зазначеним Законом введено новий об'єкт оподаткування - *«майбутній об'єкт нерухомості»**.

Визначення доходу від продажу майбутнього об'єкта нерухомості передбачено за алгоритмом аналогічним для решти об'єктів нерухомого майна, а саме - виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче:

оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база);

ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку.

Отже, для майбутнього об'єкта нерухомості також передбачене автоматичне визначення оціночної вартості та формування довідки про його оціночну вартість.

Проте, на сьогодні в Єдиній базі відсутня програмна реалізація оцінки майбутнього об'єкта нерухомості. З метою запровадження автоматичної оцінки таких об'єктів, а також удосконалення функціонування інформаційно-комунікаційної системи «Єдина база даних звітів про оцінку» Фондом державного майна України (далі – Фонд) вживаються заходи щодо розробки необхідних змін до нормативно-правових актів та пошуку фінансування для модернізації відповідного програмного забезпечення.

З метою реалізації прав фізичних осіб щодо розпорядження належними їм майбутніми об'єктами нерухомості, до вирішення питання модернізації автоматичної оцінки зазначених об'єктів, слід використовувати існуючі програмні ресурси з наступними уточненнями, а саме:

при формуванні довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості засобами Єдиної бази необхідно вносити дані щодо таких об'єктів нерухомості за відповідними видами об'єктів нерухомості з обов'язковим зазначенням в полі «назва об'єкта оцінки» назви об'єкта починаючи зі слів «майбутній об'єкт нерухомості - ...».

Звертаємо увагу, що при формуванні довідки про оціночну вартість майбутнього об'єкта нерухомості засобами Єдиної бази не вноситься інформація щодо коефіцієнту готовності об'єкту.

Якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості такого об'єкта, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості цього об'єкта.

Для реєстрації суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) звіту про оцінку майбутнього об'єкта нерухомості та внесення інформації зі звіту використовуються форми, встановлені додатками до Порядку ведення єдиної бази

даних звітів про оцінку затвердженого наказом Фонду від 17.05.2018 № 658, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 05.06.2018 за № 677/32129 (зі змінами), відповідно до даних правовстановлюючих документів на об'єкт оцінки, а саме:

для об'єктів житлової нерухомості - додаток 4;

для об'єктів нежитлової нерухомості - додатки 7-10.

При реєстрації звіту про оцінку майбутнього об'єкта нерухомості оцінювач обирає «Вид об'єкта нерухомого майна» - «об'єкт житлової нерухомості», або «об'єкт нежитлової нерухомості». В розділі «Інформація про об'єкт оцінки» в полі «назва об'єкта оцінки» вноситься назва об'єкта починаючи зі слів «майбутній об'єкт нерухомості - ...».

Реєстрація звіту про оцінку з присвоєнням йому унікального реєстраційного номера здійснюється Єдиною базою за умови, що визначена у звіті про оцінку ринкова вартість майбутнього об'єкта нерухомості перебуває в межах допустимого 25-відсоткового цінового діапазону ринкових цін на співставні об'єкти нерухомості, інформація про які міститься у Єдиній базі.

У випадку відмови Єдиної бази в реєстрації звіту про оцінку такий звіт може бути зареєстрований в Єдиній базі тільки після позитивного рецензування цього звіту.

Звертаємо увагу, що Додаток 11 «Інформація зі звіту про оцінку щодо об'єкта незавершеного будівництва» для реєстрації суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) звіту про оцінку майбутнього об'єкта нерухомості та внесення інформації зі звіту не використовується.

* майбутній об'єкт нерухомості - передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо). Майбутні об'єкти нерухомості поділяються на майбутні об'єкти житлової нерухомості (квартира, інше житлове приміщення тощо) та майбутні об'єкти нежитлової нерухомості (гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо). - п. 6) Ст. 1 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».