

Аналіз

регуляторного впливу до проекту рішення Кіровоградської міської ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб»

1. Визначення та аналіз проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання господарських відносин, а також оцінка важливості цієї проблеми

Відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України та Постанови Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року №1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб встановлюється відповідним органом місцевого самоврядування села, селища, міста, на території яких воно розташоване.

Проектом рішення Кіровоградської міської ради пропонується визначити мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб.

У разі не визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна або не оприлюднення її до початку звітного податкового року, об'єкт обкладення податком на доходи фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів-фізичних осіб, які не є суб'єктами господарювання), виходячи з розміру орендної плати, передбаченого в договорі оренди.

З метою попередження ухиляння від оподаткування фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду, відповідно до пункту 5 Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року №1253, визначено значення мінімальної суми орендного платежу та підготовлено проект регуляторного акта щодо його визначення.

Сфера дії регуляторного акта розповсюджується на фізичних осіб – орендодавців та орендарів (крім орендарів-фізичних осіб, що не є суб'єктами господарювання), які згідно з підпунктом 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України є податковими агентами платників податку – орендодавців, визначають під час нарахування доходу від надання в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм) нерухоме майно (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку), крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю, мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць такої оренди.

2. Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання

Зазначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів або чинних регуляторних актів тому, що Постановою Кабінету

Міністрів України від 29 грудня 2010 року №1253 визначати мінімальну вартість 1 кв. метра нерухомого майна фізичних осіб рекомендовано органам місцевого самоврядування.

Таким чином, вказана проблема потребує розв'язання шляхом прийняття рішення Кіровоградської міської ради «Про визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб». Це надасть змогу фізичним особам – орендодавцям та суб'єктам господарювання-орендарям сплачувати податок на доходи фізичних осіб, дозволить не допустити втрат бюджету міста, збалансувати інтереси територіальної громади та суб'єктів господарювання.

3. Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючого регуляторного акта або внесення змін до нього

Визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючого регуляторного акта або за рахунок унесення змін до нього, оскільки на теперішній час відсутній регуляторний акт, що визначає для фізичних осіб мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна.

4. Визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акта, у тому числі здійснення розрахунку очікуваних витрат та вигод суб'єктів господарювання, територіальної громади та органів місцевого самоврядування внаслідок дії регуляторного акта

Прийняття зазначеного рішення дозволить визначити мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду.

При впровадженні регуляторного акта очікуються стабільні надходження до бюджету міста від сплати податку на доходи фізичних осіб та попередження ухилення від оподаткування фізичних осіб та суб'єктів господарювання, на яких поширюється його дія.

У разі прийняття запропонованого проекту регуляторного акта очікуються такі вигоди та витрати:

Сфера впливу регуляторного акта	Очікувані	
	вигоди	витрати
Територіальна громада	Стабільність соціально-економічного розвитку міста та надходжень до бюджету міста податку на доходи фізичних осіб надасть можливість вирішувати соціальні проблеми та здійснювати благоустрій міста	Відсутні
Фізичні особи, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду	Упровадження регуляторного акта через прозору процедуру врегулює відносини орендодавця та орендарів-суб'єктів господарювання	Витрати на сплату податку на доходи фізичних осіб в межах, установлених Податковим кодексом України

Органи місцевого самоврядування	1. Попередження ухиляння від оподаткування фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду. 2. Сталі надходження податку фізичних осіб, які передають нерухоме майно в оренду, до бюджету міста	Відсутні
---------------------------------	--	----------

5. Визначення цілей державного регулювання

Метою регуляторного акта є визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб згідно з діючим законодавством.

6. Визначення та оцінка всіх прийнятих альтернативних способів досягнення визначених цілей, у тому числі тих, які не передбачають безпосереднього регулювання господарських відносин

У ході пошуку альтернативних способів досягнення встановлених цілей доцільно розглянути три такі можливості:

Перша альтернатива. Якщо орган місцевого самоврядування не визначить мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднить її у спосіб, найбільш доступний для членів територіальної громади, об'єкт обкладення податком на доходи з фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів-фізичних осіб, які не є суб'єктами господарювання), виходячи з розміру орендної плати, передбаченого в договорі оренди. Це може спричинити заниження обсягів нарахованого до сплати податку й, відповідно, зменшити надходження до бюджету міста. Отже, така альтернатива не є прийнятною.

Друга альтернатива. Призведе до узгодження діяльності з надання в оренду майна фізичних осіб з реаліями сьогодення на ринку нерухомості та поповнення доходної частини бюджету міста.

Третя альтернатива. Здійснення регулювання нормативним актом іншого органу не є можливим у зв'язку з тим, що право самостійно визначати мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, відповідно до чинного законодавства України, належить міській раді (шляхом прийняття відповідного рішення).

7. Аргументація щодо переваг обраного способу досягнення визначених цілей

Введення в дію запропонованого акта є єдиним шляхом досягнення встановлених цілей. Безумовність обраного виду правового регулювання ґрунтується на загальнообов'язковості рішень міської ради для виконання на території міста Кіровограда.

Запропонований спосіб вирішення зазначеної проблеми є єдиним з огляду на можливість виконання та ефективну реалізацію регуляторного акта, який повністю відповідає повноваженням міської ради згідно з чинним законодавством України. Лише у такий спосіб можливо вирішити зазначені проблеми, враховуючи інтереси територіальної громади, суб'єктів господарювання та органів місцевого самоврядування.

8. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначених проблем шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта

Вирішення проблеми відбувається шляхом прийняття запропонованого проекту рішення міської ради, який урахує діючу величину опосередкованої вартості 1 кв. метра житла, коефіцієнт окупності об'єкта.

Основою для розрахунку є Методика визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року №1253, з використанням:

- прогнозного середньорічного показника опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2013 рік, яка за рішенням Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України для Кіровоградської області на 2013 рік складає 4 477грн. (Наказ від 07 серпня 2013 року №369). Цей показник буде змінюватися щорічно згідно з відповідним Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України;

- коефіцієнта окупності об'єкта в разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації об'єктів нерухомості, згідно з рішенням Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України (Наказ від 30 вересня 1998 року №215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання»).

У зв'язку з означеним, вирішення проблеми щодо визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у місті можливо шляхом прийняття рішення Кіровоградської міської ради. Запропонований спосіб досягнення цілей є єдиним і безумовним шляхом вирішення проблеми й ґрунтується на загально-обов'язковості виконання всіма учасниками правовідносин у системі оподаткування норм зазначеного рішення.

9. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта

Можливість досягнення цілей, передбачених п.5 аналізу, у разі прийняття зазначеного рішення є цілком реальною та обґрунтованою у зв'язку з тим, що метою розробки проекту рішення є цілеспрямоване вирішення проблеми.

Рішення буде запроваджено на належному рівні й підлягатиме обов'язковому виконанню органами місцевого самоврядування, органами податкової служби, фізичними особами – орендодавцями та суб'єктами господарювання-орендарями.

10. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей з найменшими витратами для суб'єктів господарювання, територіальної громади та органів місцевого самоврядування

Досягнення цим регуляторним актом встановлених цілей не вплине на економічні витрати територіальної громади, держави, а для фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду, вони будуть приведені до економічно обґрунтованих розмірів.

11. Обґрунтування щодо вигод, які виникатимуть внаслідок дії запропонованого регуляторного акта, виправдовують відповідні витрати у випадку, якщо витрати та/або вигоди не можуть бути кількісно визначені

Досягнення встановлених цілей шляхом виконання вимог регуляторного акта принесе вигоди, а витрати будуть здійснюватися для фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду, у межах, встановлених Податковим кодексом України. При цьому не всі вигоди, що виникатимуть, можуть бути кількісно визначені. Невизначеними є такі кількісні показники як надходження коштів від сплати податку на доходи фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду, та кількість суб'єктів господарювання, які сплачують податок. Це пояснюється відсутністю окремого коду бюджетної класифікації, на який надходять кошти від надання в оренду нерухомого майна. Тобто, неможливо, виходячи зі звіту про виконання місцевих бюджетів управління Державного казначейства у м.Кіровограді, проаналізувати суму надходжень цього платежу та кількість платників.

Крім кількісних показників до вигод належать:

- стабільний клімат для здійснення підприємницької діяльності;
- досягнення соціально-економічного розвитку та вирішення проблем благоустрою міста, всебічного забезпечення прав членів територіальної громади;
- дотримання принципу верховенства закону та врахування особливостей соціально-економічного розвитку міста;
- застосовування нормативного акта міської ради, який відповідатиме вимогам чинного законодавства України, органами державної податкової служби та платниками податку на доходи фізичних осіб.

12. Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи державної влади, місцевого самоврядування, суб'єкти господарювання, які повинні впроваджувати та виконувати їх

Упровадження та виконання вимог регуляторного акта не залежить від ресурсів виконкому міської ради, а фізичні особи – орендодавці та суб'єкти господарювання-орендарі повинні сплачувати податок на доходи фізичних осіб, виходячи з загальної площі орендованого нерухомого майна й мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра, передбаченої цим рішенням, працювати в діючому податковому полі, планувати подальшу діяльність.

13. Оцінка ризику впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта

На дію акта можуть впливати такі зовнішні чинники як прийняття змін та доповнень до чинного законодавства України в цій сфері. У подальшому внесення змін до зазначеного рішення можливе в разі зміни діючого законодавства України або виникнення необхідності в нормативному врегулюванні певних правовідносин.

14. Обґрунтування запропонованого терміну дії регуляторного акта
Термін дії визначеної мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб – 1 рік. Щорічно вона буде обраховуватися в залежності від зміни середньої вартості 1 кв. метра ново-збудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості, згідно з відповідним Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, у

зв'язку з чим будуть вноситися відповідні зміни до запропонованого регуляторного акта.

За підсумками аналізу відстеження його результативності, у разі потреби та з прийняттям інших нормативних актів України, до цього також будуть вноситись відповідні зміни згідно з регуляторною процедурою.

15. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показники результативності дії рішення міської ради та результати їх впровадження:

- стабільна кількість суб'єктів господарювання, на яких вона поширюється;

- сталий обсяг надходжень до бюджету міста коштів, що будуть використовуватися на впровадження програм соціально-економічного та культурного розвитку міста.

16. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності дії регуляторного акта у разі його прийняття

Базове відстеження результативності дії рішення буде здійснено через шість місяців після набуття ним чинності. Повторне та періодичне відстеження будуть проводитися у строки визначенні чинним законодавством.

Відстеження результативності дії акта буде здійснюватися управлінням економіки Кіровоградської міської ради шляхом аналізу статистичних даних, наявних у інформації, наданих Кіровоградською об'єднаною державною податковою інспекцією головного управління Міндоходів у Кіровоградській області відносно надходжень до бюджету міста та виявлених ухилянь від оподаткування фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду.

Начальник управління економіки

О. Осауленко