

Проект

У К Р А Ї Н А
КІРОВОГРАДСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕСІЯ ШОСТОГО СКЛИКАННЯ

Р І Ш Е Н Н Я

від «_____» _____ 2012 року

№ _____

Про визначення мінімальної вартості
місячної оренди 1 кв. м загальної
площі нерухомого майна фізичних
осіб

Керуючись ст. 140, 146 Конституції України, ст. 25, 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 170 Податкового кодексу України, ст. 95 Житлового кодексу Української РСР, постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 р. № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.07.2012 р. № 387 "Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України", Кіровоградська міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Визначити мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у розмірі 3,68 грн.

2. Визначити
коефіцієнт функціонального використання об'єкта нерухомого майна за наступною класифікацією:

для провадження виробничої діяльності зазначений коефіцієнт дорівнює 2;

іншої комерційної діяльності - 3;
некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб – 1.

3. Затвердити Методику визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території міста Кіровограда, що додається.

4. Рекомендувати Кіровоградській об'єднаній державній податковій інспекції при здійсненні контролю за повнотою надходжень податку на доходи фізичних осіб від надання нерухомого майна в оренду (суборенду) керуватися даним рішенням.

5. Дане рішення набирає чинності з 01.01.2013 року.

6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію Кіровоградської міської ради з питань бюджету, податків, фінансів, планування та соціально-економічного розвитку та заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Василенка І. М.

Міський голова

О. Саїнсус

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення Кіровоградської міської ради

«_____» _____ 2012 року

№ _____

Методика

визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території міста Кіровограда.

1. Відповідно до цієї Методики орендарі (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), житлового найму (піднайму) нерухомого майна (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку), крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю (далі - оренда нерухомого майна), мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць такої оренди.

Мінімальний розмір плати за користування житловим приміщенням за договором піднайму визначається відповідно до цієї Методики з урахуванням статті 95 Житлового кодексу Української РСР.

2. У цій Методичі терміни вживаються у значенні, наведеному в Податковому кодексі України.

3. Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно визначається виходячи з мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна за такою формулою:

$$П = 3 \times Р,$$

де П - мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно у гривнях;

З - загальна площа орендованого нерухомого майна, у кв. метрах;

Р - мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна, встановлена Кіровоградською міською радою, на території якої розміщене зазначене майно, у гривнях.

4. Кіровоградська міська рада визначає мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна за такою формулою:

R_n

$$P = \frac{R_n}{K \times 12},$$

де Р - мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна у гривнях;

R_n - середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого, яка обчислюється залежно від ринкової вартості, у гривнях;

К - коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду,

щовідповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта, приймається 100 років

$$P = 4\,411,00 / (100 \times 12) = 3,68 \text{ грн.}$$

В залежності від характеристики об'єкта оренди під час визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна застосовується додатковий коефіцієнт :

Ф – функціональне використання об'єкта нерухомого майна, який у разі його використання для провадження виробничої діяльності дорівнює - 2, іншої комерційної діяльності -3, некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб, -1.

У разі застосування додаткових коефіцієнтів мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна визначаємо за формулою:

P_n

$$P = \frac{\quad}{K \times 12} \times \Phi,$$

$3,68 \times 2 = 7,36$ грн. використання об'єкта нерухомого майна для провадження виробничої діяльності;

$3,68 \times 3 = 11,04$ грн. - іншої комерційної діяльності;

$3,68 \times 1 = 3,68$ грн. - некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб.

5. Якщо Кіровоградська міська рада не визначила мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднила її до початку звітного податкового року у спосіб, найбільш доступний для жителів територіальної громади, 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.

Начальник управління економіки

О. Осауленко

Аналіз регуляторного впливу

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

1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання.

Відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України та постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 №1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» мінімальна сума орендного платежу на нерухоме майно встановлюється відповідним органом місцевого самоврядування села, селища, міста, на території яких вона розташована.

У разі не визначення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна або не оприлюднення її до початку звітного податкового року, об'єкт обкладення податком на доходи фізичних осіб визначається орендарем виходячи з розміру орендної плати, передбаченого в договорі оренди.

З метою упередження ухилення від оподаткування фізичних осіб, які отримують доходи від надання нерухомого майна в оренду у управлінні мекономіки Кіровоградської міської ради відповідно до пункту 5 Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 №1253, розраховано мінімальну вартість місячної орендної плати 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб та підготовлено проект рішення Кіровоградської міської ради щодо його визначення.

2. Цілі державного регулювання.

Відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України на даний час існує необхідність визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно для подальшого її застосування при оподаткуванні фізичних осіб, які передають нерухоме майно в оренду. Основною метою прийняття Кіровоградською міською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб» є:

- створення законодавчо-врегульованого правового простору;
- створення умов для легалізації діяльності суб'єктів підприємницької діяльності – фізичних осіб у місті Кіровограді.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення зазначених цілей.

Перша альтернатива – відмова від регулювання.

Якщо Кіровоградська міська рада не визначить мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна та не оприлюднить її до початку звітного податкового року у спосіб, найбільш доступний для жителів Кіровоградської територіальної громади, 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, що може спричинити заниження обсягів нарахованого до сплати податку і відповідно зменшить надходження до бюджету.

Така альтернатива є неприйнятною.

Друга альтернатива – визначення розміру мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна.

Згідно з підпунктом 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України мінімальна сума орендного платежу визначається за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна, і встановлюється органами місцевого самоврядування. Відповідно до статті 25 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” це є виключно компетенцією міської ради.

Таким чином, вирішення проблеми, зазначеної у пункті 1 цього Аналізу, можливе лише шляхом прийняття рішення Кіровоградської міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб”.

Перевага обраного виду нормативно-правового регулювання ґрунтується на загальнообов'язковості рішень міської ради для виконання на території міста Кіровограда, що передбачено статтею 144 Конституції України та статтею 73 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”.

Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної у пункті 1 цього Аналізу проблеми.

4. Механізм та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми.

Вирішення проблеми, зазначеної у пункті 1 цього Аналізу, повинно здійснюватися шляхом прийняття рішення Кіровоградської міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб” у порядку визначеному розділом 11 Регламенту виконавчих органів Кіровоградської міської ради, затвердженого рішенням Кіровоградської міської ради від 26 квітня 2011 року № 455 та з дотриманням вимог Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” та інших законодавчих актів.

Підготовка проекту рішення Кіровоградської міської ради “Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб” здійснюється за принципами:

- а) прозорості;
- б) ефективності;
- в) передбачуваності;
- г) економічної обґрунтованості;
- д) доцільності;
- е) адекватності і збалансованості;
- є) врахування громадської думки.

Розмір мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна визначається відповідно до пунктів 4 та 5 Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 року № 1253, та розраховується виходячи з:

- прогнозованої середньорічної опосередкованої вартості будівництва 1 кв. м житла, яка відповідно до наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.07.2012 р. № 387 "Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України" визначена для Кіровоградської області з 1 липня 2012 року у розмірі 4 411 грн.

- коефіцієнту окупності об'єктів у разі надання його в оренду, відповідно до наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998 р. № 215 визначений клас будівель по капітальності та строки їх служби. Строк експлуатації будівель у м. Кіровограді відносяться до третього та четвертого класу та дорівнює 100 років.

Таким чином, мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна по місту Кіровограду на 2012 рік визначається на рівні 3,68 грн. (4 411 грн. / (100 років x 12 місяців)).

До мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна, відповідно до Методики можливе застосування додаткових коефіцієнтів функціонального використання об'єкта нерухомого майна. У разі використання такого об'єкта для провадження виробничої діяльності зазначений коефіцієнт дорівнює 2, іншої комерційної діяльності – 3, некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб-1.

5. Обґрунтування можливостей досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акта

Визначення мінімальної суми орендного платежу дозволить у встановленому порядку визначати суми податку для фізичних осіб, які передають в оренду нерухоме майно, яке перебуває на території Кіровоградської міської ради.

Прийняття зазначеного рішення цілком забезпечує досягнення цілей, передбачених пунктом 2 цього Аналізу.

Впровадження рішення Кіровоградської міської ради "Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна фізичних осіб" після його прийняття має здійснюватися:

- міською радою – в частині встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. м загальної площі нерухомого майна та оприлюднення рішення у спосіб, найбільш доступний для жителів міста;

- Кіровоградською ОДПІ Кіровоградської області ДПС України відповідно до підпункту 168.4.6 пункту 168.4 статті 168 Податкового кодексу України має здійснювати контроль за правильністю та своєчасністю сплати податку з доходів фізичних осіб.

6. Визначення очікуваних результатів прийняття акту.

Прийняття Проекту рішення дозволить забезпечити оподаткування осіб, які передають в оренду нерухоме майно.

Об'єкт впливу	Витрати	Вигоди
Кіровоградська міська рада	Прийняття регуляторного акта не передбачає додаткових витрат з міського бюджету	Легалізація у місті діяльності суб'єктів підприємницької діяльності – фізичних осіб. Забезпечення оподаткування осіб, які передають в оренду нерухоме майно на території міста Кіровограда
Сфера інтересів суб'єктів господарювання	Витрат не передбачає	Нормативно-правове врегулювання даного питання
Сфера інтересів споживачів	Додаткових витрат не зазнає	Збільшення надходжень до міського бюджету. Стабільність цін на послуги оренди нерухомості

7. Обґрунтування запропонованого строку дії акта.

Строк дії регуляторного акта необмежений.

8. Визначення показників результативності акта.

Надходження коштів до міського бюджету.

Кількість фізичних осіб, що надають в оренду нерухоме майно суб'єктам господарської діяльності;

Кількість суб'єктів господарської діяльності, які визначили своїм видом діяльності здавання майна у найом.

Прогнозними показниками результативності дії цього рішення міської ради є:

1) на даний час на обліку у ДПІ у м. Кіровограді перебуває 914 фізичні особи, які надають в оренду майно, з них суб'єктам господарської діяльності - юридичним особам – 500 осіб, фізичним особам – 94 осіб, а також 320 фізичних осіб, що визначили видом своєї діяльності здавання у найом майна. У 2013 році прогнозується незначне збільшення кількості суб'єктів підприємницької діяльності – фізичних осіб та громадян, на яких

поширюється дія цього рішення

9. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта в разі його прийняття.

Базове відстеження результативності регуляторного акта здійснюється до дня набрання ним чинності.

Повторне відстеження результативності проводиться не пізніше, ніж через рік з моменту набрання чинності цим актом.

Періодичні відстеження будуть проводитись раз на кожні три роки після проведення повторного обстеження у разі продовження строку дії рішення на наступні податкові періоди.

Відстеження результативності дії акта буде здійснюватись шляхом аналізу інформації, наданої державною податковою інспекцією у місті Кіровограді та фінансовим управлінням Кіровоградською міською радою.

Начальник управління економіки

О. Осауленко