

Гутевська Г.Ю.,

к.ю.н., доцент кафедри адміністративного та господарського права юридичного факультету ЗНУ

УДК: 347. 214. 2: 347. 451 : 347. 237

Кухарук Т.,

студентка 5 курсу юридичного факультету ЗНУ

НОВЕЛИ В ЗАКОНОДАВСТВІ ПРО ОПОДАТКУВАННЯ СПАДЩИНИ ТА ДОХОДІВ, ОТРИМАНИХ ВІД ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ: АКТУАЛЬНИЙ КОМЕНТАР

01 січня 2007 року набирає чинності Закон України № 3378 від 19.01.2006 р. "Про внесення змін до Закону України "Про податок з доходів фізичних осіб" щодо оподаткування спадщини". Окрім порядку оподаткування спадщини, що випливає із назви самого закону, даним нормативно-правовим актом передбачено також зміни до регулювання оподаткування з продажу та дарування рухомого та нерухомого майна. Зважаючи на поширеність операцій з нерухомим майном, актуальним вбачається аналіз останніх законодавчих новацій у зазначеній сфері суспільних відносин.

Згідно з пунктом 1.10 статті 1 Закону України "Про податок з доходів фізичних осіб" № 3378 від 19.01.2006 р. (надалі - Закон), нерухомим майном є об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей), а також земля. До нерухомості, відмінної від землі, відносяться: будівлі, які поділяються на будинки (включаючи готелі, мотелі, кемпінги та інші подібні об'єкти туристичної інфраструктури), квартири, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стійках чи в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі; та споруди, а саме: об'єкти нерухомості, відмінні від будівель.

На відміну від попередньої редакції Закону, де оподаткування операції з продажу об'єктів нерухомого майна залежало від часу набуття права власності на таке майно, чинною редакцією законодавець нарешті скасував це розмежування і встановив єдині правила оподаткування.

В свою чергу Статтею 11 Закону, пропонується інший погляд на розмежування об'єктів нерухомості при оподаткуванні, на відміну від статті 1 цього ж нормативно-правового акту. Так, дохід, отриманий платником податку від продажу не частіше одного разу протягом звітного податного року житлового

будинку, квартири або частини квартири, кімнати, садового будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), не оподатковується, якщо загальна площа такого житлового будинку, квартири або частини квартири, кімнати, садового будинку не перевищує 100 квадратних метрів. У разі якщо площа такого об'єкта нерухомого майна перевищує 100 квадратних метрів, то частина доходу, пропорційна сумі такого перевищення, підлягає оподаткуванню за ставкою в розмірі 1 відсотка від вартості такого об'єкта нерухомого майна. Що ж стосується інших об'єктів нерухомості, що не зазначені підпунктом 11.1.1. Закону, то такі об'єкти підлягають оподаткуванню за ставкою 5%. У такому ж порядку оподатковується дохід від продажу об'єкта незавершеного будівництва.

Важливим пунктом цієї статті є кількість продажів об'єкта нерухомого майна протягом звітного податкового року. Повторний продаж будь-якої нерухомості підлягає оподаткуванню за ставкою у розмірі 5%. Факт первинного або багаторазового продажу протягом звітного податкового року перевіряється безпосередньо перед вчиненням правочину державними або приватними нотаріусами шляхом здійснення перевірки в Державному реєстрі правочинів. Отримана інформація видається за допомогою виготовлення витягу з Державного реєстру правочинів і зберігається у справі про відчуження даного нерухомого майна в державній нотаріальній конторі чи у приватного нотаріуса.

Слід зазначити, що станом на теперішній час, залишається проблемним питання з визначенням одіночної вартості нерухомого майна. Згідно з підпунктом 11.1.3. Закону дохід від продажу об'єкта нерухомого майна визначається виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу, але не нижче одіночної вартості такого нерухомого майна,

розрахованого органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до законодавства. Відповідно до статті 5 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності на Україні" від 12 липня 2001 року, суб'єктами оціночної діяльності є органи державної влади і органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій по управлінню і розпорядженню державним майном і/або майном комунальної власності, у складі яких працюють оцінювачі. 18 січня 2005 року Міністерство юстиції України та Державна податкова адміністрація України спільно видали роз'яснення "Відносно виконання нотаріусами зобов'язань податкового агента" № 378/5/17-2116, де зазначалося, що до визначення органу, уповноваженого здійснювати оцінку, слід виходити із цінні, що вказана у витязі з реєстру прав власності на нерухоме майно, а в місцях, де не проведена інвентаризація в довідці-характеристикі. Цей витяг видається бюро технічної інвентаризації. Ще досі серед нотаріусів залишається спірним питання про можливість використання оціночної вартості з витязів, наданих бюро технічної інвентаризації, в яких вартість нерухомості значно нижча ніж ринкова, визначена експертним шляхом.

Сума податку, нарахованого податковим агентом, яким згідно з Законом є нотаріус, має сплачуватися самостійно сторонами (або однією стороною) договору до його нотаріального посвідчення через установи банків. З огляду на поширену практику покладання нотаріусами роботи з обчислення податку здебільшого на районні податкові інспекції, можливо констатувати, що за нотаріусами залишається переважно контролююча функція.

Позитивним надбанням новітнього законодавства є положення про можливість повернення платником податку зайво сплаченої суми податку у разі не вчинення нотаріальної дії щодо посвідчення договору відчуження об'єкту нерухомості на підставі річної податкової декларації, поданої в установленому порядку та підтверджуючій документи про фактичну сплату податку.

Держава установила єдині правила гри на ринку купівлі-продажу нерухомого майна як для резидентів, так і для нерезидентів, що обґрунтовується необхідністю поліпшення інвестиційного клімату в Україні. Відповідно, доходи від операцій з продажу об'єктів нерухомого майна, здійснюваних фізичними особами - нерезидентами, оподатковуються згідно з порядком оподаткування таких доходів, визначеном для резидентів.

Із внесення змін до закону значно спростилася система оподаткування спадщини. При отриманні спадщини спадкоємцями, що є членами сім'ї спадкодавця першого ступеня спорідненості, будуть оподатковуватися за нульовою ставкою податку до будь-якого об'єкта спадщини, в тому числі і до нерухомого майна. До членів сім'ї першого ступеня спорідненості, відповідно до підпункту 1.20.4. Закону є батьки спадкодавця, батьки чоловіка або дружини; чоловік або дружина спадкодавця; діти як спадкодавця, так і його чоловіка або дружини, у тому числі й усиновлені ними діти. Також нульова ставка встановлюється при отриманні у спадок нерухомого майна спадкоємцями, які є інвалідами І групи або мають статус дитини-сироти, або дитини, яка позбавлена батьківського піклування. Спадщина, отримана рештою спадкоємців оподатковується за ставкою 5% незалежно від об'єкту спадщини. При отриманні спадщини від спадкодавця-нерезидента дохід оподатковується за ставкою податку у розмірі 15%, на відміну від ставки податку 30%, яка діяла в попередній редакції Закону.

Окрім того, оподаткування доходу отриманого платником податку як дарунок, здійснюється за правилами, встановленими Законом для оподаткування спадщини. Не дивлячись на те, що при оподаткуванні доходу отриманого у спадок чи подарунок нотаріуси не виступають як податкові агенти, на них покладено обов'язок надання інформації до податкової служби щодо кількості виданих свідоцтв про право на спадщину та посвідчень договорів дарування.

Таким чином, можна зробити висновок, що внесення змін до Закону України "Про податок з доходів фізичних осіб" значно спростило порядок оподаткування та зменшило ставку податку, але деякі суперечності та неузгодженості все-таки залишаються неурегульованими.

Література:

1. Закон України "Про податок з доходів фізичних осіб".
2. Марченко В. Зміни в оподаткуванні спадщини та доходів, отриманих від продажу нерухомості // Науково-практичний журнал "Мала енциклопедія нотаріуса". - 2006 - № 4 - С. 64.
3. Каличенко Я. Налогообложение доходов от продажи недвижимости. // Юридическая практика - 2007 - № 8 - С. 9.
4. Вольев А. Что под грядущий юлиент? // Юридическая практика - 2007 - № 1-2 - с. 1.