



ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ
(ДПС)

Львівська пл., 8, м. Київ, 04053, тел.: (044) 272-62-55
E-mail: post@tax.gov.ua, сайт: www.tax.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 43005393

від 28.11 2024 р. № 35833/6/99-00-24-01-02-06 На № _____ від _____ 20__ р.

Нотаріальна палата України
(код ЄДРПОУ 38684025)

вул. Хрещатик, 6, оф. 5а,
м. Київ, 01001

Державна податкова служба України розглянула Ваш лист від 06.11.2024 № 60/1 (вх. № 42978/6 від 06.11.2024) щодо внесення звітів про оцінку до Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі - Єдина база) та методологічної допомоги стосовно порядку обрахунку оподаткованого доходу за договором купівлі – продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну, та повідомляє наступне.

Пунктом 172.3 статті 172 Податкового кодексу України (далі – Кодекс) встановлено, що Єдина база – це державна автоматизована інформаційно-телекомунікаційна система, до складу якої входять база даних, програмне забезпечення, модуль електронного визначення оціночної вартості, сервіс послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості.

Власником Єдиної бази, прав інтелектуальної власності на Єдину базу та її програмного забезпечення є держава в особі Фонду державного майна України. Фонд державного майна України є держателем, розпорядником та адміністратором Єдиної бази, а також власником всієї інформації, що міститься в ній (пункт 172.3 статті 172 Кодексу).

Правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів встановлені в Законі України від 12 липня 2001 року № 2658 «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон України № 2658).

К
Державна податкова служба України
35833/6/99-00-24-01-02-06 Від 28.11.2024



Вх. 9014
Від 04.12.24

Відповідно до статті 24 Закону України № 2658 органом державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, є Фонд державного майна України.

Пунктом 172.3 статті 172 Кодексу передбачено, що якщо особа не погоджується з результатами автоматичного визначення оціночної вартості об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, вона має право звернутися до суб'єкта оціночної діяльності (оцінювача) з метою визначення ринкової вартості такого об'єкта.

У разі якщо визначена у звіті про оцінку ринкова вартість об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості виходить за межі допустимого 25-відсоткового цінового діапазону, Єдина база автоматично відмовляє в реєстрації такого звіту. У такому разі особа, яка використовує звіт про оцінку, або суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) має право протягом п'яти робочих днів з дня відмови у реєстрації звіту про оцінку звернутися через Єдину базу або письмово до Фонду державного майна України із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку відповідно до Закону України № 2658. Фонд державного майна України розглядає таку заяву не більше п'яти робочих днів з моменту отримання та приймає відповідне рішення. Зазначене рішення не пізніше наступного робочого дня після його прийняття реєструється Фондом державного майна України в Єдиній базі. Звіт про оцінку за результатами рецензування підлягає реєстрації в Єдиній базі із присвоєнням йому унікального реєстраційного номера, за умови прийняття такого рішення.

Таким чином, законодавчо передбачено, що у разі неможливості зареєструвати звіт про оцінку в Єдиній базі особа, яка використовує звіт про оцінку, або суб'єкт оціночної діяльності (оцінювач) має право протягом п'яти робочих днів з дня відмови у реєстрації звіту про оцінку звернутися через Єдину базу або письмово до Фонду державного майна України із заявою про забезпечення рецензування звіту про оцінку відповідно до Закону України № 26.

Разом з тим, звертаємо увагу, що питання порядку визначення оціночної вартості неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості та можливості внесення інформації про оцінку до Єдиної бази відноситься до компетенції Фонду державного майна України.

Пунктом 172.3 статті 172 Кодексу передбачено, що дохід від продажу об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості визначається 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, або не нижче 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.

Порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, що продаються (обмінюються), визначається Фондом державного майна України (пункт 172.11 статті 172 Кодексу).

В. о. директора Департаменту
оподаткування фізичних осіб



Олександр КОРЧЕВНИЙ