

*С.В. Фетісова, Національний університет
державної податкової служби України, Київська обл., м. Ірпінь*

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ІПОТЕКИ

Останнім часом в Україні недостатня увага приділяється питанням оціночної діяльності іпотечної нерухомості як об'єкта оподаткування. Тому ігнорування та умисне заниження вартості нерухомості, зокрема іпотечної, та оформлення договорів купівлі-продажу за балансовою оцінкою БТІ негативно впливає на розвиток як самого ринку нерухомості, так і на фінансовий ринок в цілому, з одного боку, та сприяє ухиленню від оподаткування та зменшення надходжень в державний бюджет – з іншого боку.

Вказані обставини вимагають негайного удосконалення у правовому полі згідно з європейськими стандартами щодо оціночної діяльності нерухомості, в тому числі при оформленні договорів застави при іпотечному кредитуванні.

Оцінка майна, майнових прав та професійна оціночна діяльність в Україні регулюються Законом України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12.07.2001 № 2658-III та іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна, що йому не суперечать.

Ст. 7 вищезазначеного Закону передбачає, що у випадку оцінки вартості майна з метою оподаткування, зокрема і оподаткування доходу, одержаного від продажу нерухомого майна, проведення такої оцінки суб'єктом оціночної діяльності є обов'язковим. Але розрахунок доходу від продажу об'єкта нерухомого майна має бути не нижче оціночної вартості цього нерухомого майна, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до законодавства. На даний час Кабінетом Міністрів України не встановлений порядок визначення оціночної вартості нерухомого майна, що підлягає продажу, та немає спеціального уповноваженого органу для здійснення такої оцінки.

При оформленні відчуженого майна в іпотеку податковим агентом є не тільки нотаріус, який посвідчує договір купівлі-продажу та іпотеки, але й банк, який несе відповідальність за факт умисного заниження вартості нерухомості, придбаної в іпотеку.

При цьому необхідно мати на увазі, що відповідно до п. 33 Наказу Міністерства юстиції України від 03.03.2004 № 20/5 “Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України” розмір плати, яку приватні нотаріуси справляють за вчинення нотаріальних дій, не може бути меншим від розміру ставок державного мита, яке справляється державними нотаріусами за аналогічні нотаріальні дії, а в передбачених законодавством випадках вони перевіряють надходження

сплати до бюджету податку з доходів фізичних осіб як податкові агенти, про що повідомляють відповідні органи державної податкової служби.

В п. 3 Декрету Кабінету Міністрів України “Про державне мито” визначено, що сума державного мита при посвідченні нотаріусами договорів відчуження нерухомого майна становить один відсоток від суми договору, але при цьому сума договору не може бути нижчою ніж інвентаризаційна або балансова вартість нерухомого майна з урахуванням коефіцієнтів індексації та зносу, що вказується в довідках-характеристиках БТІ.

З метою оптимізації витрат на нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу нерухомого майна та зменшення бази оподаткування нотаріус на прохання покупця/продавця нерухомості в договорі купівлі-продажу майна вказує не реальну договірну ціну, за яку таке майно відчужується, а балансову вартість, зазначену в довідці БТІ.

Такі дії можуть мати негативні наслідки не тільки з точки зору ухилення від оподаткування, а й з точки зору ризику для покупця нерухомості і відповідно банку, який бере вищезазначену нерухомість у заставу. Водночас такі дії завжди недоцільні та ризиковані, особливо для банківської установи при оформленні іпотеки.

Підсумовуючи викладене, зазначимо, що на сьогоднішній день законодавче регулювання оціночної діяльності при купівлі-продажу нерухомості, в тому числі і при банківському іпотечному кредитуванні, потребує удосконалення.

Фетісова, С.В. Правове регулювання оціночної діяльності іпотеки [Текст] / С.В. Фетісова // Міжнародна банківська конкуренція : теорія і практика: зб. тез доповідей V Міжнародної науково-практичної конференції (27 -28 травня 2010 р.). – Суми: УАБС НБУ. - Суми, 2010. - Т. 2. - С. 171.