

**Аналіз регуляторного впливу
проекту регуляторного акта – проекту рішення Дніпропетровської
міської ради про затвердження мінімальної вартості місячної оренди
одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна
фізичних осіб**

I. Визначення проблеми

Відповідно до підпункту 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України до компетенції органів місцевого самоврядування відноситься встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості фізичних осіб.

Постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» затверджено Методику визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб та рекомендовано органам місцевого самоврядування міст, на території яких розміщене нерухоме майно, що надається в оренду.

Відповідно до пункту 4 Методики, органам місцевого самоврядування рекомендується визначати мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна за такою формулою:

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

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

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

K - коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта (від 5 до 100 років).

Основою її розрахунку по м. Дніпро є показник опосередкованої вартості спорудження житла по Дніпропетровській області.

Так, наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28.07.2016 № 236 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» затверджено та рекомендовано до застосування по Дніпропетровській області показник опосередкованої вартості спорудження житла, який складає 8 365 грн. за 1 кв. м загальної площі квартир будинку з урахуванням ПДВ.

Зміни показника опосередкованої вартості спорудження житла по Дніпропетровській області з 2013 по 2016 роки наведено нижче.

<i>Рік</i>	2013	2014	2015	2016
<i>Показник опосередкованої вартості спорудження житла по Дніпропетровській області, грн.</i>	5051	5570	7217	8365
<i>Нормативний акт</i>	Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.08.2013 № 369	Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28.07.2014 № 207	Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 14.08.2015 № 194	Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28.07.2016 № 236

На сьогоднішній день проблемою є те, що відповідно до пункту 6 Постанови КМУ «Про затвердження методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднив її у спосіб найбільш доступний для жителів територіальної громади, до початку звітного податкового року, об'єкт обкладення податком з доходів фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів – фізичних осіб, які не є суб'єктами підприємницької діяльності) виходячи з передбаченого в договорі оренди розміру орендної плати.

Таким чином, вказана проблема потребує розв'язання шляхом затвердження з 01.01.2017 мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб з урахуванням діючого показника опосередкованої вартості спорудження житла в Дніпропетровській області, шляхом прийняття рішення Дніпропетровської міської ради про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб.

Визначення основних груп (підгруп), на які проблема справляє вплив:

<i>Групи (підгрупи)</i>	<i>Так</i>	<i>Ні</i>
Громадяни	+	-
Держава	+	-
Суб'єкти господарювання – орендарі	-	+

II. Цілі державного регулювання

Метою розробки та впровадження проекту рішення Дніпропетровської міської ради є необхідність приведення діючого нормативно-правового акта міської ради у відповідність до ситуації, що склалася у цінній політиці на ринку нерухомості на теперішній час.

Крім того, цілями проекту рішення є врегулювання відносин між орендарями, орендодавцями та органами державної фіскальної служби в частині нарахування (сплати) податку на доходи фізичних осіб від надання майна в оренду (суборенду), та збільшення бюджетних надходжень та кількості платників зазначеного податку.

За даними Головного управління Державної фіскальної служби у Дніпропетровській області, у місті Дніпропетровську за 6 місяців 2016 року здійснювали діяльність з надання в оренду нерухомого майна 4338 громадян, за результатами діяльності яких сплачено податку на доходи фізичних осіб на загальну суму 14,371 млн. грн.

Обсяги нарахованого податку та кількість платників податку, яким нараховано ознаку доходу 106 наведено нижче.

<i>Період</i>	9 місяців 2014	9 місяців 2015	6 місяців 2016
<i>Кількість платників податку, яким нараховано ознаку доходу 106 (од)</i>	9171	9200	4338
<i>Сума нарахованого/перерахованого податку (млн. грн.)</i>	13,3	20,1	14,371

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Під час підготовки проекту рішення Дніпропетровської міської ради про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб розглянуто такі альтернативні способи досягнення цілей регуляторного акта.

<i>Вид альтернативи</i>	<i>Опис альтернативи</i>
Альтернатива 1	Не прийняття проекту рішення Дніпропетровської міської ради про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб
Альтернатива 2	Прийняття проекту рішення Дніпропетровської міської ради про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

<i>Вид альтернативи</i>	<i>Вигоди</i>	<i>Витрати</i>
Альтернатива 1	Відсутні, оскільки неприйняття показника мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб призведе до втрати бюджетних надходжень від недоотримання податку з доходів фізичних осіб, пропорційно новому показнику опосередкованої вартості спорудження житла	Відсутні
Альтернатива 2	Дасть змогу привести діючий нормативно-правовий акт міської ради у відповідність до ситуації, що склалася у цінній політиці на ринку нерухомості на теперішній час та врегулювати відносини між орендарями, орендодавцями та органами державної фіскальної служби України в частині нарахування (сплати) податку на доходи фізичних осіб від надання майна в оренду (суборенду) та збільшення бюджетних надходжень та кількості платників зазначеного податку.	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

<i>Вид альтернативи</i>	<i>Вигоди</i>	<i>Витрати</i>
Альтернатива 1	Відсутні	Витрати громадян, пов'язані зі сплатою податкових платежів з доходу від надання в оренду нерухомого майна
Альтернатива 2	Збільшаться доходи громадян від надання в оренду нерухомого майна	Витрати громадян, пов'язані зі сплатою податкових платежів з доходу від надання в оренду нерухомого майна

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання, що виникають внаслідок дії регуляторного акта, не розраховується, оскільки сфера впливу регуляторного акта поширюється на фізичних осіб, а суб'єкти господарювання виступають орендарями (крім орендарів – фізичних осіб, які 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.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Оцінка ступеня досягнення визначених цілей визначається за чотирибальною системою, де:

4 – цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде);

3 – цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми існувати не будуть);

2 – цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаться невирішеними);

1 – цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати).

<i>Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)</i>	<i>Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)</i>	<i>Коментарі щодо присвоєння відповідного бала</i>
Альтернатива 1	1	Не затвердивши мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, об'єкт обкладення податком з доходів фізичних осіб буде визначатися орендарем (крім орендарів – фізичних осіб, які не є суб'єктами підприємницької діяльності) виходячи з передбаченого в договорі оренди розміру орендної плати.
Альтернатива 2	4	Цілі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті повної мірою, оскільки буде затверджено мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб, актуалізовану до діючого показника опосередкованої вартості спорудження житла в Дніпропетровській області

<i>Рейтинг результативності</i>	<i>Вигоди (підсумок)</i>	<i>Витрати (підсумок)</i>	<i>Обґрунтування відповідного місця альтернативи в рейтингу</i>
Альтернатива 1	Відсутні	Витрати громадян, пов'язані зі сплатою податкових платежів з доходу від надання	Не враховуватиметься реальна ситуація, що склалася на ринку

		в оренду нерухомого майна	оренди нерухомості та дія чинних нормативних документів.
Альтернатива 2	Дасть змогу привести діючий нормативно-правовий акт міської ради у відповідність до ситуації, що склалася у цінній політиці на ринку нерухомості на теперішній час та врегулювати відносини між орендарями, орендодавцями та органами державної фіскальної служби України в частині нарахування (сплати) податку на доходи фізичних осіб від надання майна в оренду (суборенду) та збільшення бюджетних надходжень і доходів орендодавців.	Витрати громадян, пов'язані зі сплатою податкових платежів з доходу від надання в оренду нерухомого майна	Цілі прийняття регуляторного акта будуть досягнуті в повному обсязі.

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Переваги обраної альтернативи відсутні, оскільки відсутні позитивні зміни у доходах громадян та надходжень до бюджету	Зміна ставки податку на доходи фізичних осіб
Альтернатива 2	Приведення діяльності з надання в оренду майна до реалій ринку оренди нерухомості та чинних нормативних документів; наповнення доходної частини бюджету та збільшення доходів громадян.	Зміна ставки податку на доходи фізичних осіб

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Вирішення проблеми розв'язується шляхом прийняття проекту рішення міської ради, який враховує діючу величину опосередкованої вартості спорудження житла в області.

Заходом, який забезпечить розв'язання визначеної проблеми є затвердження мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб до початку звітнього податкового року

Здійснення організаційних заходів з подальшого впровадження регуляторного акта буде здійснено органами Державної фіскальної служби України.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта згідно з додатком 3 до Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.215 № 1151 не здійснювалося, оскільки сфера впливу регуляторного акта поширюється на фізичних осіб, а суб'єкти господарювання виступають орендарями (крім орендарів – фізичних осіб, які 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.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Керуючись пунктом 6 Постанови КМУ «Про затвердження методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» та з урахуванням щорічної зміни показника опосередкованої вартості спорудження житла Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, термін дії запропонованого регуляторного акта пропонується встановити до початку наступного звітнього податкового року.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Оцінка ефективності та результативності проекту рішення Дніпропетровської міської ради про затвердження мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у разі його прийняття проводитиметься за такими статистичними показниками:

- розміру доходів фізичних осіб від надання нерухомого майна в лізинг, оренду або суборенду (строкове володіння та/або користування);
- розмір надходжень до місцевих бюджетів, пов'язаних з дією акта;
- кількість платників податку на доходи фізичних осіб від надання майна в лізинг, оренду або суборенду (строкове володіння та/або користування).

Прогнозні показники результативності дії регуляторного акта у 2017 році

<i>Кількість платників податку, яким нараховано ознаку доходу 106 (од)</i>	<i>Сума нарахованого доходу (грн.)</i>	<i>Сума нарахованого/перерахованого податку (грн.)</i>
4 500	173 176 000	31 171 680

ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено до дня набрання чинності цього регуляторного акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено з 01.08.2017 по 31.08.2017 року за допомогою статистичних даних, а саме, зведеної інформації по платникам податків (юридичні та фізичні особи – підприємці), які виплачували доходи за 106 ознакою доходу (надання майна в лізинг, оренду або суборенду згідно з пунктом 170.1 статті 170 розділу IV Кодексу) по м. Дніпро, яка надається Головним управлінням ДФС у Дніпропетровській області.

У разі виявлення нерегульованих та проблемних аспектів шляхом проведення аналізу показників дії цього акта, їх буде виправлено шляхом внесення відповідних змін.

Проект регуляторного акта публікується в електронному вигляді на Офіційному Інтернет-порталі Дніпропетровської міської ради <http://dniprorada.gov.ua> у розділі «Регуляторна політика».

Заступник міського голови
з питань діяльності виконавчих
органів, директор департаменту
економіки, фінансів та міського бюджету
Дніпропетровської міської ради

В. В. Міллер