

*Інформаційний лист
від 15.08.2014 року №1*

На виконання вимог статті 16 Закону України “Про нотаріат” у частині надання методичної допомоги нотаріусам та з метою формування єдиної нотаріальної практики надсилається підготовлена Комісією Нотаріальної палати України з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності правова позиція з питань необхідності *проведення оцінки майна, майнових прав при вчиненні нотаріальних дій*.

Податок з доходів фізичних осіб при вчиненні нотаріальних дій

Відповідно до частини першої статті 42 Закону України «Про нотаріат» нотаріальні дії вчиняються після їх оплати, а також у передбачених законом випадках після сплати ***до бюджету податку з доходів фізичних осіб*** та в день подачі всіх необхідних документів

Згідно статті 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон) проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, на підставі договору, а також на вимогу однієї з сторін угоди та за згодою сторін. Проведення оцінки майна є ***обов'язковим*** у випадку оподаткування майна згідно з законом.

Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна, оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав визначено ст.ст. 172-174 Податкового кодексу України.

Механізм проведення оцінки нерухомого та рухомого майна ***для цілей оподаткування та нарахування і сплати податків та інших обов'язкових платежів при цьому, які справляються відповідно до законодавства, з метою обчислення доходу платника податку - фізичної особи*** від продажу (обміну) та іншого доходу такого платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого та рухомого майна (***крім випадків його успадкування та дарування***), а також обчислення суми державного мита, податків та інших обов'язкових платежів, які справляються при цьому відповідно до законодавства, визначено Порядком проведення оцінки для цілей

оподаткування та нарахування і сплати обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України № 231 від 04 березня 2013 року (далі – Порядок).

Відповідно до пункту 3 Порядку **визначення оціночної вартості** здійснюється суб'єктом оціночної діяльності, який відповідає вимогам, установленими правилами організації контролю якості та інформація про якого включена до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності **за спеціалізацією 1.8 та/або 2.3 та напрямом 3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства».**

Таким чином, цей Порядок є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, **крім спадщини та дарування, і не поширюється на юридичних осіб.**

Одnocześnie слід зазначити, що відповідно до статті 5 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі - Закон) незалежна оцінка майна (ст.3 Закону) (**визначення ринкової вартості майна, майнових прав - виключити**) здійснюється суб'єктами оціночної діяльності - суб'єктами господарювання: фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до цього Закону (zareєстровані в уставленому порядку в Державному реєстрі оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності, що засвідчується чинним сертифікатом суб'єкта оціночної діяльності **за спеціалізаціями: 1.1 - 1.7 в межах напрямку 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»; за спеціалізаціями 2.1 - 2.2 в межах напрямку 2 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності» - цього речення в ст.5 Закону немає**).

Згідно п.3 Порядку проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013р. № 231 Фонд державного майна веде Реєстр, у тому числі за спеціалізацією 1,8 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» у межах напрямку 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі», спеціалізацією 2.3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» у межах напрямку 2

«Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності», у складі якого (суб'єкта оціночної діяльності) працює не менш як один оцінювач за спеціалізацією 1,8 та/або 2,3 та напрямом 3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства».

Державне мито при вчиненні нотаріальних дій

За вчинення нотаріальних дій *державні нотаріуси справляють державне мито* у розмірах, встановлених законодавством (частина перша статті 19 цього Закону).

Приватні нотаріуси за вчинення нотаріальних дій справляють плату, розмір якої визначається за домовленістю між приватним нотаріусом та фізичною або юридичною особою, *але не меншу від розміру ставок державного мита*, яке справляється державними нотаріусами за аналогічні нотаріальні дії (стаття 31 вказаного Закону та п. 3 Глави 16 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

Ставки державного мита в Україні визначені Декретом Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 «Про державне мито» (далі – Декрет).

Порядок обчислення суми державного мита регулюється Інструкцією про порядок обчислення та справляння державного мита, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 07 липня 2012 року № 811 (далі – Інструкція).

Декрет КМУ «Про державне мито» встановлює відсотковий порядок нарахування державного мита в залежності від «суми договору» в одних випадках, «вартості» в інших випадках, а також кратний неоподаткованому мінімуму доходів громадян.

Відповідно до Інструкції про порядок обчислення та справляння державного мита, затв. Наказом Міністерства фінансів України 07.07.2012 № 811, державне мито справляється за ставками у розмірах (частинах) неоподатковуваних(ого) мінімумів(у) доходів громадян та в процентному відношенні до відповідної суми документа (вартості відчужуваного майна тощо). Державне мито сплачується до вчинення дій, за які воно справляється, а у відповідних випадках - при видачі документів.

1. Щодо визначення вартості об'єктів нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), відчужуються в інший спосіб фізичними особами (крім спадкування та дарування).

Відповідно до пункту 172.4 статті 172 Податкового Кодексу України (далі- Кодекс) під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між **фізичними** особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності **оціночної вартості** такого нерухомого майна та **документа про сплату податку до бюджету** стороною (сторонами).

Документ про сплату податку до бюджету не подається у виняткових випадках, встановлених п. 171.1 ст. 172 Кодексу.

Сума податку визначається та самостійно сплачується через банківські установи особою, яка продає або обмінює з іншою фізичною особою нерухомість, - до нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу, міні відповідно до пункту 172.5. статті 172 Кодексу.

У випадках, коли стороною договору купівлі-продажу, міні об'єкта нерухомого майна є юридична особа чи фізична особа - підприємець, така особа є податковим агентом **платника податку** щодо нарахування, утримання та сплати (перерахування) до бюджету податку з доходів, отриманих платником податку від такого продажу (обміну) (пункт 172.7. статті 172 Кодексу).

Порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються), визначається Кабінетом Міністрів України (пункт 172.11 статті 172 Кодексу), що врегульовано Порядком проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України № 231 від 04 березня 2013 року.

За результатами оцінки суб'єкт оціночної діяльності складає звіт про оцінку, **який є дійсним за умови включення інформації із звіту про оцінку до єдиної бази даних звітів про оцінку та присвоєння такому звіту реєстраційного номера.**

Звіт обов'язково підписується замовником.

Перевірка звіту про оцінку обов'язково здійснюється нотаріусами за даними Єдиної бази даних звітів про оцінку відповідно до «Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства», затвердженого наказом Фонду державного майна України 10 червня 2013 року №795.

Пунктом 4 цього Порядку передбачено, що користувачі Єдиної бази для здійснення перевірки достовірності інформації зі звіту про оцінку, мають право доступу до Єдиної бази в частині перегляду загальних відомостей (найменування суб'єкта оціночної

діяльності, що виконав звіт, категорія об'єкта оцінки, оціночна вартість об'єкта, дата виконання звіту).

Пошук певного звіту користувачами Єдиної бази здійснюється за його реєстраційним номером.

Користувачі Єдиної бази для здійснення перевірки достовірності інформації зі звіту про оцінку також можуть звернутися з письмовим запитом до Фонду для одержання підтвердження достовірності та наявності інформації зі звіту про оцінку.

Оціночна вартість нерухомого майна зазначається у висновку про вартість об'єкта оцінки, який є складовою частиною звіту про оцінку.

Строк дії звіту про оцінку, що становить не більше як шість місяців з дати проведення оцінки зазначається у такому звіті.

Щодо державного мита

Відповідно до Порядку проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України № 231 від 04 березня 2013 року, Інструкції про порядок обчислення та справляння державного мита, затв. Наказом Міністерства фінансів України 07.07.2012 № 811 (п.5 Глави 1 Розділу 5), для цілей нарахування державного мита та інших обов'язкових платежів під час проведення операцій продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна використовується ***оціночна вартість***.

2. Щодо визначення вартості об'єктів рухомого майна, що продаються (обмінюються), відчужуються в інший спосіб фізичними особами (крім спадкування та дарування).

Відповідно до абз. 2 п. 173.1. ст. 173 Податкового кодексу України дохід від продажу (обміну) об'єкта рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) визначається виходячи з ***ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу*** (міни), але ***не нижче оціночної вартості*** цього об'єкта, визначеної згідно із законом.

Дохід від продажу (обміну) легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда визначається виходячи з ***ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу*** (міни), але ***не нижче середньоринкової вартості*** відповідного транспортного засобу або ***не нижче його оціночної вартості***, визначеної згідно із законом (за вибором платника податку).

Оціночна вартість визначається згідно з Порядком проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України № 231 від 04 березня 2013 року, крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів, якщо для визначення доходу від продажу (обміну) за вибором платника податку – фізичної особи використовується їх середньо ринкова вартість відповідно до статті 173 Податкового кодексу України, інших актів законодавства, а також крім випадків, коли дохід фізичної особи, яка відчужує рухоме майно у вигляді легкового автомобіля та/або мотоцикла, та/або мопеда, які зареєстровані в Україні, не підлягає оподаткуванню (пункт 2 Порядку).

Середньоринкова вартість легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів визначається щокварталу центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері економічного розвитку, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України (для кожної марки, моделі таких транспортних засобів з урахуванням року випуску та пробігу, на підставі аналізу фактичних цін продажу відповідних транспортних засобів), і оприлюднюється на офіційному веб-сайті цього органу в режимі вільного доступу до 10 числа місяця, наступного за звітним кварталом.

На сайті Міністерства економічного розвитку та торгівлі України створено спеціальну сторінку та надано вільний доступ до неї для визначення такої середньоринкової вартості: <http://new.me.gov.ua/Vehicles/CalculatePrice>.

Для отримання розрахунку у відповідні графи необхідно ввести такі дані: тип ТЗ, марка, модель, рік випуску, пробіг, км. і натиснути «розрахувати».

Нотаріус посвідчує відповідний договір купівлі-продажу (міни) об'єктів рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) за наявності документа про оцінку майна та документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи із ціни, зазначеної в договорі.

При продажі (обміні) легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів відповідні договори посвідчуються нотаріусом за наявності документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни) податку, обчисленого виходячи із зазначеної у договорі купівлі-продажу (міни) ціни, але не нижче середньоринкової вартості таких транспортних засобів. Якщо при продажі (обміні) легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів проводиться їх оцінка відповідно до закону, нотаріус посвідчує відповідні договори за наявності документа про сплату до бюджету продавцем (сторонами договору міни)

податку, обчисленого виходячи з такої оціночної вартості таких транспортних засобів, та документа про оцінку транспортних засобів.

Платник податку *самостійно визначає* суму податку і *сплачує* його до бюджету через банківські установи.

Щодо державного мита

Відповідно до Порядку проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України № 231 від 04 березня 2013 року, для цілей нарахування державного мита та інших обов'язкових платежів під час проведення операцій продажу (обміну) об'єктів рухомого майна (крім легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда) використовується ***оціночна вартість***, для цілей нарахування державного мита та інших обов'язкових платежів під час проведення операцій продажу (обміну) легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда використовується ***середньоринкова або оціночна вартість***, оскільки Інструкцією про порядок обчислення та справляння державного мита, затв. Наказом Міністерства фінансів України 07.07.2012 № 811, для рухомого майна окремо вид вартості не визначено.

3. Щодо визначення вартості об'єктів нерухомого та рухомого майна, що отримуються фізичними особами у спадщину (дарунок).

Особливості оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у ***спадщину (дарунок)*** коштів, майна, майнових чи немайнових прав визначено статтею 174 Кодексу.

До **об'єктів** спадщини (дарунку) платника податку, що підлягають оподаткуванню належать, зокрема, об'єкти нерухомого та рухомого майна (пункт 174.1 статті 174 Кодексу).

Відповідно до пункту 174.3 статті 174 Податкового кодексу України визначення доходу платника податку - фізичної особи, що підлягає оподаткуванню внаслідок прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав, ґрунтується на ***вартості*** успадкованого такою особою майна. При цьому вид вартості у зазначеній статті ***не визначено***.

Абзац 5 статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» встановлено, якщо законами або нормативно-правовими

актами Кабінету Міністрів України, договором на проведення оцінки майна або ухвалою суду не зазначено вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається **ринкова вартість**.

Зважаючи на викладене вище необхідно зазначити, що при оформленні спадщини (даруванні) оцінка майна, майнових прав проводиться із застосуванням бази, що відповідає **ринковій вартості** (крім земельних ділянок, легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів).

Така оцінка майна проводиться на підставі договору про проведення оцінки майна, укладеного між замовником оцінки та суб'єктом оціночної діяльності за спеціалізаціями **1.1-1.7 в межах напряму 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»; 2.1-2.2 в межах напряму 2 «Оцінка цілісних майнових комплексів, пайв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності»**, і оформлюється **звітом про оцінку об'єкта спадщини (дарування)**.

При цьому перевірка наявності реєстрації звіту про оцінку в Єдиній базі даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування інших обов'язкових платежів нотаріусом не здійснюється, оскільки така реєстрація не передбачена.

Для цілей оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті **прийняття ним у спадщину (дарунок) земельної ділянки як самостійного об'єкта цивільних правовідносин**, використовується нормативна грошова оцінка такої земельної ділянки. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлюється як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

У виключних випадках, коли нормативна грошова оцінка земельних ділянок, які спадкуються, не проведена, і отримання витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку землі є неможливим, що підтверджується відповідним документом держземагенства, нотаріусом може витребуватися звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Вартість **легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів, отриманих у спадщину чи дарунок**, які підлягають оподаткуванню, відповідно до пункту 174.7 статті 174 Податкового кодексу України, визначається у порядку, встановленому абзацом третім пункту 173.1 статті 173 Податкового кодексу України, з застосуванням **середньоринкової вартості** відповідного транспортного засобу або його **оціночної вартості**, визначеної згідно із законом (за вибором платника податку).

Щодо державного мита при оформленні спадщини

Відповідно до Декрету КМУ «Про державне мито», державне мито за оформлення спадщини встановлено у розмірі 2 неоподаткованих мінімуми громадян, що не потребує проведення для цих цілей оцінки.

Щодо державного мита при посвідченні договору дарування

Інструкцією «Про порядок обчислення та справляння державного мита, затв. Наказом Міністерства фінансів України 07.07.2012 № 811 (п.5,6 Глави 1 Розділу 5) передбачено, що при обчисленні суми державного мита за посвідчення договорів відчуження фізичними особами житлових будинків, квартир або їх частин, кімнат, садових (дачних) будинків, інших об'єктів нерухомості вартість таких договорів приймається виходячи із суми договору, але не нижче оціночної вартості такого майна, а також, що державне мито за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок фізичною особою обчислюється та справляється із суми договору, але не нижче оціночної вартості земельної ділянки.

Порядок проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України № 231 від 04 березня 2013 року, регулює механізм проведення оцінки нерухомого та рухомого майна при відчуженні нерухомого та рухомого майна, крім випадків його успадкування та дарування.

Тому при нарахуванні державного мита з договорів дарування об'єктів нерухомого майна, відмінного від земельних ділянок, використовується їх ***ринкова вартість***, а щодо земельних ділянок – ***нормативна грошова оцінка***.

4. Щодо визначення вартості об'єктів нерухомого та рухомого майна, майнових прав, що отримуються у спадщину (дарунок), фізичними особами-нерезидентами.

Відповідно до п. 174.2.3. об'єкти спадщини оподатковуються за ставками, визначеними в [пункті 167.1](#) статті 167 Податкового кодексу України для будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцем від ***спадкодавця-нерезидента***, та для будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується ***спадкоємцем-нерезидентом*** від спадкодавця-резидента.

Спадкоємці-нерезиденти, зобов'язані сплатити податок до нотаріального оформлення об'єктів спадщини (п.174.3 ст. 174 Податкового кодексу України).

Нотаріус згідно п. 174.4. ст. 174 Податкового кодексу України видає *спадкоємцю-нерезиденту* свідоцтво про право на спадщину за наявності документа про сплату таким спадкоємцем податку з вартості об'єкта спадщини.

При цьому вид вартості Податковим кодексом України *не встановлено*.

Абзац 5 статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», визначає, що якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, договором на проведення оцінки майна або ухвалою суду не зазначено вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається *ринкова вартість*.

5. Щодо необхідності проведення оцінки майна, що успадковується членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення.

Ставки податку на доходи фізичних осіб, за якими оподатковуються об'єкти спадщини, визначені пунктом 174.2 статті 174 Кодексу.

Зокрема, згідно підпункту «а» підпункту 174.2.1. *за нульовою ставкою оподатковується вартість власності, що успадковується членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення*.

Крім того, згідно підпункту «б» за нульовою ставкою оподатковується вартість власності, зазначеної в підпунктах «а», «б», «г» пункту 174.1 цієї статті, *що успадковується* особою, яка є інвалідом I групи або має статус дитини-сироти або дитини, позбавленої батьківського піклування, та вартість власності, зазначеної в підпунктах "а", "б" пункту 174.1, що успадковуються дитиною-інвалідом.

За термінологією Податкового кодексу України *членами сім'ї фізичної особи першого ступеня споріднення вважаються її батьки, чоловік або дружина, діти, у тому числі усиновлені* (підпункт 14.1.263 пункту 14.1 статті 14 Кодексу).

Дохід у вигляді вартості успадкованого майна у межах, що підлягає оподаткуванню, включається спадкоємцями до складу загального річного доходу платника податку, зазначається в річній податковій декларації, *крім спадкоємців, які отримали у спадщину об'єкти, що оподатковуються за нульовою ставкою податку на доходи фізичних осіб*.

Слід зазначити, що обов'язок платника податку щодо *подання податкової декларації вважається виконаним і податкова декларація не подається, якщо такий платник податку отримував доходи, зокрема, у вигляді об'єктів спадщини, які оподатковуються за нульовою ставкою податку* (пункт 179.2 статті 179 Кодексу).

Оскільки державне мито за видачу свідоцтва про право на спадщину справляється відповідно до підпункту «ж» пункту 3 статті 3 Декрету і становить 2 неоподаткованих мінімуми доходів громадян (34 грн), його розмір не залежить від вартості майна, яке успадковується, і обчислення у відсотках до вартості не потребує.

Міністерство доходів та зборів України у своєму листі до Міністерства юстиції України від 25.12.2013 № 20795/5/99-99-17-03-03-16 вбачає недоцільність проведення оцінки майна у зв'язку з відсутністю податкового зобов'язання щодо сплати до бюджету податку з доходів фізичних осіб при отриманні фізичною особою – членом сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення доходу у вигляді об'єктів спадщини, зокрема, нерухомого майна, у зв'язку з чим відсутні втрати бюджету.

Зміни, які були внесені Законом України від 07.07.2011 № 3609-VI «Про внесення змін до Податкового кодексу України» до абзацу другого пункту 174.3 ст. 174 цього кодексу, дають можливість спадкоємцям, які отримали у спадщину об'єкти, що оподатковуються за нульовою ставкою податку на доходи фізичних осіб, не визначити їх вартість (суму такого доходу) в річній податковій декларації. В пункті 179.2 ст. 179 Податкового кодексу України зазначено, що при оподаткуванні за нульовою ставкою податку на доходи фізичних осіб річна податкова декларація не подається, якщо відсутні інші підстави для декларування доходів.

Відповідальними за сплату (перерахування) податку до бюджету згідно пункту 174.3 статті 174 Кодексу особами, є спадкоємці, які отримали спадщину.

Відповідно до вищевикладеного, у разі відсутності у спадкоємців податкового зобов'язання щодо сплати до бюджету податку на доходи фізичних осіб та необхідності подавати податкову декларацію, проведення оцінки майна, якщо це не обумовлено особливостями вчинюваної нотаріальної дії, є недоцільним.

У свідоцтвах про право на спадщину, форми яких затверджено Правилами ведення нотаріального діловодства, затверджених наказом Міністерства юстиції України № 3253/5 від 22.12.2010, відомості щодо «вартості майна» вказуються за їх наявності, тобто якщо оцінка майна проводилась.

Оскільки, нотаріус є тією особою, яка діє виключно в межах діючого законодавства, МЮ України необхідно внести зміни до форм свідоцтв про право на спадщину, щодо виключення зі змісту свідоцтв поняття «вартість», а також до Спадкового реєстру щодо реєстрації видачі Свідоцтва про право на спадщину спадкоємцям першої черги.

6. Щодо проведення оцінки предмета застави (іпотеки).

Відповідно до положень статті 582 Цивільного кодексу України оцінка предмета застави здійснюється заставодавцем разом із заставодержателем відповідно до звичайних цін, що склалися на момент виникнення права застави, якщо інший порядок оцінки предмета застави не встановлений договором або законом.

Відповідно до частини третьої статті 12 Закону України «Про заставу» при укладанні договору застави за згодою сторін або на вимогу однієї з сторін може бути проведена оцінка предмета застави відповідно до законодавства.

Статтею 5 Закону України «Про іпотеку» встановлено, що вартість предмета іпотеки визначається за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем або шляхом проведення оцінки предмета іпотеки відповідним суб'єктом оціночної діяльності у випадках, встановлених законом або договором.

Згідно підпункту «у» пункту 3 статті 3 Декрету державне мито вираховується від вартості предмету застави/іпотеки, яка погоджується сторонами.

Отже, вартість предмета застави (іпотеки), що передається фізичною особою в заставу (іпотеку) визначається за згодою між заставодавцем (іпотекодавцем) та заставодержателем (іпотекодержателем) або, якщо це передбачено договором між ними або законом, шляхом проведення оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закону України «Про оцінку земель», які діють в частині, що не суперечить Закону України «Про Фонд державного майна України», тобто суб'єктами оціночної діяльності за спеціалізаціями **1.1 - 1.7 в межах напрямку 1** «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»; за спеціалізаціями **2.1 - 2.2 в межах напрямку 2** «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності».

Законом України «Про оцінку земель» у ст. 13 встановлено, що проведення експертної грошової оцінки землі є обов'язковим у разі застави земельної ділянки відповідно до закону.

7. Щодо оцінки майна, відчужувачем якого є юридична особа.

За посвідчення договорів відчуження юридичними особами житлових будинків, квартир або їх частин, кімнат, садових (дачних) будинків, інших об'єктів нерухомості державне мито справляється із суми договору, але не нижче балансової вартості з

урахуванням коефіцієнтів індексації вартості цих об'єктів та зносу на момент відчуження (пункт 5 глави 1 Розділу V Інструкції про порядок обчислення та нарахування державного мита).

Слід мати, на увазі, що при посвідченні правочинів, які передбачають будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості (крім земельних ділянок) та об'єкти незавершеного будівництва, в яких відчужувачем є юридична особа, **за бажанням сторін (сторони)**, оцінка об'єкта нерухомості може здійснюватися будь-яким із суб'єктів оціночної діяльності, включеним до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності **за спеціалізаціями: 1.1 - 1.7 в межах напрямку 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»; за спеціалізаціями 2.1 - 2.2 в межах напрямку 2 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності».**

При посвідченні правочинів, які передбачають перехід права власності **на земельні ділянки**, в яких відчужувачем є юридична особа нотаріус вимагає документ про грошову оцінку, проведenu у відповідності до ст. 13 Закону України «Про оцінку земель»: звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки або витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку землі.

Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки видається суб'єктами оціночної діяльності за спеціалізаціями **1.1-1.7 в межах напрямку 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»; 2.1-2.2 в межах напрямку 2 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності»,** а також за наявності ліцензії Державного агентства земельних ресурсів України відповідно до статі 6 Закону України «Про оцінку земель», пункту 33 статті 9 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності».

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку землі видається відповідними органами держземагенства на місцях.

8. Щодо оцінки майна, відчужувачем якого є орган місцевого самоврядування та /або державної влади.

При відчуженні нерухомого майна, відмінного від земельних ділянок, органами місцевого самоврядування та/або державної влади використовується ринкова вартість

відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

При відчуженні земельних ділянок органами місцевого самоврядування та/або державної влади використовується експертна грошова оцінка у формі звіту відповідно до Закону України «Про оцінку земель» (крім випадку п.8 ст.128 Земельного кодексу України, яким встановлено, що ціна земельної ділянки площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд визначається за нормативною грошовою оцінкою, вказаною в технічній документації.

Додаток:

1. Систематизована інформація у вигляді таблиці.
2. Список джерел.

Президент

Н. Васирина

Додаток 2

1. Список джерел

- Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI
- Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.2001 № 2658-III
- Закон України "Про оцінку земель" від 11.12.2003 № 1378-IV
- Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту №1" "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" від 10.09.2003 № 1440
- Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту №2" "Оцінка нерухомого майна" від 28.10.2004 № 1442
- Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту №3" "Оцінка цілісних майнових комплексів" від 29.11.2006 № 1655
- Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту №4" "Оцінка майнових прав інтелектуальної власності" від 03.10.2007 № 1185
- Постанова Кабінету Міністрів України "Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства" від 04.03.2013 № 231
- Наказ Фонду державного майна України "Про внесення змін до деяких наказів Фонду державного майна України" від 10.06.2013 № 799
- Наказ Фонду державного майна України "Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності" від 10.06.2013 № 796
- Наказ Фонду державного майна України "Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства" від 10.06.2013 № 795
- Наказ Фонду державного майна України "Про затвердження Положення про порядок видачі сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності" від 14.03.2002 № 479
- Наказ Фонду державного майна України "Про затвердження форми свідоцтва керівника суб'єкта оціночної діяльності" від 10.06.2013 № 793
- Щодо ведення єдиної бази звітів про оцінку майна для цілей оподаткування
- Інструкція користувача Єдиної бази даних звітів про оцінку майна для цілей оподаткування
- Декрет Кабінету Міністрів України "Про державне мито" № 7-93 від 21.01.1993

- Наказ Міністерства фінансів України "Про затвердження Інструкції про порядок обчислення та справляння державного мита" від 07.07.2012 № 811
- Лист Міністерства доходів і зборів України від 25.12.2013 № 20795/5/99-99-17-03-03-16 "Щодо оцінки нерухомого майна у разі його спадкування, спадкоємцями, які є родичами першого ступеня споріднення".
- Лист з Фонду державного майна України КП "Рівненське обласне бюро технічної інвентаризації" від 04.11.2013 №459
- Лист Міністерства юстиції України "Щодо порядку застосування нормативно-правових актів у разі існування неузгодженості між підзаконними" від 30.01.2009 № Н-35267-18
- Відповіді на запитання, які найбільш часто виникають під час роботи з Єдиною базою даних звітів про оцінку для цілей оподаткування
- Повідомлення Фонду Державного майна України оцінювачам та нотаріусам
- Повідомлення Фонду Державного майна України "Щодо відсутності необхідності проведення оцінки для цілей оподаткування під час спадкування та дарування"
- Повідомлення нотаріусам, які не можуть увійти до Єдиної бази даних звітів про оцінку для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів!
- Закон України "Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування" від 26.06.1997 №400/97-ВР