

**Рішення методичної ради нотаріусів
при Головному управлінні юстиції у Херсонській області**

м. Херсон

29.05.2014

За результатами обговорення актуальних питань нотаріальної практики на засіданні методичної ради нотаріусів при Головному управлінні юстиції у Херсонській області прийнято наступне рішення.

I) Формами свідоцтв про право на спадщину (додаток 25 до Правил ведення нотаріального діловодства, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 22.12.2010 № 3253/5, далі – Правила) передбачено зазначення вартості спадкового майна. Однак, це не в повній мірі відповідає нормам чинного законодавства у разі відсутності податкового зобов'язання спадкоємця.

У зв'язку з вищенаведеним, з метою забезпечення дотримання прав громадян, у випадку відсутності податкового зобов'язання спадкоємця, та на виконання вимог частини першої статті 5, статті 7 Закону України „Про нотаріат”, пункту 6.14 Правил, до внесення змін до вказаних форм свідоцтв або отримання роз'яснення Міністерства юстиції України з даного питання методичною радою нотаріусів при Головному управлінні юстиції у Херсонській області прийнято рішення виступувати у випадку відсутності податкового зобов'язання спадкоємця оцінку спадкового майна, вид якої буде зазначено нижче.

II) Порядок проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2013 № 231 (далі – Порядок проведення оцінки), визначає механізм проведення оцінки нерухомого та рухомого майна для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, 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 відповідно до законодавства.

Порядок проведення оцінки є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.

1. Для посвідчення договору купівлі-продажу:

а) будинку/ квартири:

на виконання вимог статті 172 Податкового кодексу України, а також пункту 1.20 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5

(далі – Порядок вчинення нотаріальних дій), нотаріус витребує звіт про оціночну вартість, що складається за правилами Порядку проведення оцінки, суб'єктом оціночної діяльності, інформація про якого включена до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (далі – Реєстр) за спеціалізацією 1.8 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» у межах напряму 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та/або спеціалізацією 2.3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» у межах напряму 2 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності» (далі – спеціалізація 1.8 та/або 2.3), у складі якого працює не менш як один оцінювач за спеціалізацією 1.8 та/або 2.3; за напрямом 3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (далі – напрям 3), у складі якого працює не менш як один оцінювач за напрямом 3. Оцінювачами за напрямом 3 є оцінювачі за таким напрямом, а також оцінювачі за спеціалізацією 1.8 та/або 2.3.

б) земельної ділянки:

вимагається звіт про оціночну вартість, що складається відповідно до Порядку проведення оцінки. При цьому, суб'єкт оціночної діяльності, крім Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності, відповідно до вказаного Порядку та згідно зі статтями 6, 7 Закону України «Про оцінку земель», повинен мати Ліцензію Держземагенства на виконання землеоціночних робіт. У зв'язку з цим та з урахуванням частини п'ятої статті 201 Земельного кодексу України, вважаємо, що експертну грошову оцінку земельної ділянки вимагати не потрібно.

в) рухомого майна, в тому числі автомобіля, мотоциклу, мопеду тощо:

на підставі абзацу 3 пункту 173.1 статті 173, пункту 174.7 статті 174 Податкового кодексу України при посвідченні договорів купівлі-продажу рухомого майна, в тому числі, автомобіля, мотоциклу, мопеду, визначається їх оціночна вартість за правилами Порядку проведення оцінки, або використовується середньоринкова вартість (за вибором платника податку).

2. Для посвідчення договору дарування:

а) житлового будинку/квартири:

згідно з пунктом 5 Інструкції про порядок обчислення та справляння державного мита, затвердженої наказом Міністерства фінансів України від 07.07.2012 № 811, розмір державного мита, розраховується виходячи із суми договору, але не нижче оціночної вартості такого майна. З урахуванням положень Порядку проведення оцінки, а саме вказівки «крім дарування», у випадку оформлення договору дарування будинку/квартири вважаємо за можливе прийняття звіту про оцінку, виконаного суб'єктами оціночної

діяльності за спеціалізацією 1.1-1.7 у межах напрямку 1 і спеціалізаціями 2.1 та 2.2 у межах напрямку 2.

б) земельної ділянки:

- згідно з положеннями абзацу 8 статті 5 Закону України «Про оцінку земель» при посвідченні договору дарування земельної ділянки необхідним є подання нормативної грошової оцінки земельної ділянки для визначення розміру державного мита. Отже, нормативної грошової оцінки земельної ділянки цілком достатньо, в тому числі для дотримання норм Порядку проведення оцінки та статті 174 Податкового кодексу України.

в) рухомого майна, в тому числі автомобіля, мотоциклу, мопеду тощо:

на підставі абзацу 3 пункту 173.1 статті 173, пункту 174.7 статті 174 Податкового кодексу України при посвідченні договорів дарування рухомого майна, в тому числі, автомобіля, мотоциклу, мопеду, визначається їх оціночна вартість за правилами Порядку проведення оцінки, або використовується середньоринкова вартість (за вибором платника податку).

3. Для посвідчення договору міні:

а) житлового будинку/квартири:

на виконання вимог статті 172 Податкового кодексу України, а також пункту 1.20 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріус витребує звіт про оціночну вартість, що складається за правилами Порядку проведення оцінки, суб'єктом оціночної діяльності, інформація про якого включена до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (далі – Реєстр) 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» та/або 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» (далі – спеціалізація 1.8 та/або 2.3), у складі якого працює не менш як один оцінювач за спеціалізацією 1.8 та/або 2.3; за напрямом 3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (далі – напрям 3), у складі якого працює не менш як один оцінювач за напрямом 3.

б) земельної ділянки:

Законом України «Про оцінку земель» в даному випадку для визначення розміру податку вимагається застосування нормативної грошової оцінки. При цьому Порядок проведення оцінки передбачає проведення оцінки нерухомого майна для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, 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. Тому

вважаємо, що у разі, якщо податку немає, достатньо наявності нормативно-грошової оцінки земельної ділянки. Однак, якщо податок є, наприклад, земельна ділянка у власності менше 3-х років, то податок розраховується виходячи з ціни договору, але не нижче оціночної вартості майна, що викладається у звіті, виготовленому за правилами Порядку проведення оцінки.

в) рухомого майна, в тому числі автомобіля, мотоциклу, мопеду тощо:
на підставі абзацу 3 пункту 173.1 статті 173, пункту 174.7 статті 174 Податкового кодексу України при посвідченні договорів міні рухомого майна, в тому числі, автомобіля, мотоциклу, мопеду, визначається їх оціночна вартість за правилами Порядку проведення оцінки, або використовується середньоринкова вартість (за вибором платника податку).

4. Для оформлення спадщини:

а) на житловий будинок/квартиру:
для спадкоємців першої черги, якщо ставка податку нульова, витребування оцінки вважаємо не обов'язковим. У разі наявності податку при спадкуванні на будинок/квартиру подається звіт про оцінку, виконаний суб'єктами оціночної діяльності за спеціалізацією 1.1-1.7 у межах напряму 1 і спеціалізаціями 2.1 та 2.2 у межах напряму 2.

б) на земельну ділянку:
у разі коли спадкоємці зобов'язані сплатити податок, достатньо подання нотаріусу нормативної грошової або експертної грошової оцінки землі, адже у статті 174 Податкового кодексу України використовується термін «вартість». При цьому, Законом України «Про оцінку земель» встановлено необхідність нормативно-грошової оцінки для визначення державного мита, в тому числі при спадкуванні. Однак, з 01.01.2010 ставка державного мита становить 2 неоподатковуваних мінімуми доходів громадян і не прив'язана до оцінки. Тому спадкоємець має право подати будь-який вид зазначеної вище оцінки - нормативну грошову або експертну грошову.

в) на рухоме майно, в тому числі автомобіль, мотоцикл, мопед тощо:
на підставі абзацу 3 пункту 173.1 статті 173, пункту 174.7 статті 174 Податкового кодексу України при посвідченні договорів міні рухомого майна, в тому числі, автомобіля, мотоциклу, мопеду, визначається їх оціночна вартість за правилами Порядку проведення оцінки, або використовується середньоринкова вартість (за вибором платника податку).

5. Для договору застави/іпотеки:

а) житлового будинку/квартири:
відповідно до абзацу 9 статті 5 Закону України «Про іпотеку» 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. При цьому згідно з пунктом 1.20 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій, вчинення нотаріальної дії за участю

фізичної особи, предметом якої є об'єкт нерухомого та рухомого майна, здійснюється нотаріусом за наявності оціночної вартості такого майна, проведеної за правилами Порядку проведення оцінки. Тому вважаємо, що в даному випадку необхідно вимагати оцінку, виконану за правилами Порядку проведення оцінки або визначати вартість майна за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем.

б) земельної ділянки:

згідно з положеннями статті 13 Закону України «Про оцінку земель» у випадку іпотеки земельної ділянки проведення експертної грошової оцінки земель є обов'язковим, і така оцінка підлягає рецензуванню (стаття 22 Закону України «Про оцінку земель»). Вважаємо, що цієї оцінки достатньо для посвідчення договору іпотеки земельної ділянки.

в) рухомого майна, в тому числі автомобіля, мотоцикла, мопеда тощо:

відповідно до частини першої статті 582 Цивільного кодексу України оцінка предмета застави здійснюється у випадках, встановлених договором або законом. 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 (частина друга статті 582 Цивільного кодексу України). Відповідно до частини третьої статті 12 Закону України «Про заставу» при укладанні договору застави за згодою сторін або на вимогу однієї із сторін може бути проведена оцінка предмета застави відповідно до законодавства.

Методична рада нотаріусів
при Головному управлінні юстиції
у Херсонській області