

ПОВІДОМЛЕННЯ

про оприлюднення проекту регуляторного акта рішення Рубіжанської міської ради
«Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі
нерухомого майна фізичних осіб»

Розробник - відділ міського комунального майна Рубіжанської міської ради.

Згідно з п. п. 170.1.2 п. 170.1 ст. 170 Податкового кодексу України мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості для цілей оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм), встановлюється органом місцевого самоврядування села, селища, міста на території яких вона розташована.

Проектом рішення Рубіжанської міської ради встановлена мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна м. Рубіжне Луганської області фізичних осіб згідно з Методикою визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253. В залежності від виду функціонального використання об'єкта нерухомого майна мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна становить: 6,82 грн. - некомерційна діяльність, у тому числі для проживання фізичних осіб; 13,64 грн. - провадження виробничої діяльності; 20,46 грн. - інша комерційна діяльність.

Проект регуляторного акту в повній версії проекту рішення з аналізом регуляторного впливу розміщено на сторінці «Комунальне майно» (Нормативна база/Регуляторна діяльність/Проекти РА) офіційного веб-сайту Рубіжанської міської ради (<http://rnr.gov.ua>).

Пропозиції та зауваження до проекту регуляторного акта приймаються протягом 1 (одного) місяця з дня повідомлення про оприлюднення за адресою: м Рубіжне, пл. Володимирська, 2, відділ міського комунального майна Рубіжанської міської ради, каб. 491, тел. / Факс (6453)70596, e-mail: ogki@rnr.gov.ua.



РУБІЖАНСЬКА МІСЬКА РАДА
СЬОМЕ СКЛИКАННЯ
(сесія)

РІШЕННЯ

«___»_____ 2016 р.

м. Рубіжне

№ ____/____

Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м. Рубіжне Луганської області

Відповідно до плану діяльності міської ради з підготовки проектів регуляторних актів у сфері господарської діяльності на 2016 рік, з метою встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб для оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм), на підставі рекомендації постійної комісії міської ради з питань економічного розвитку, бюджету та фінансів від «___» _____ 2016 року, керуючись п. п. 170.1.2 п. 170.1 ст. 170 Податкового кодексу України та п. 2 постанови Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб», Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», п. 3 ч. 4 ст. 42, ч. 1, ч. 12 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Рубіжанська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Встановити мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб для оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм):

- 6,82 грн. - для некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб;

- 13,64 грн. - для провадження виробничої діяльності;

- 20,46 грн. - для іншої комерційної діяльності.

2. Доручити відділу міського комунального майна Рубіжанської міської ради здійснити повторне відстеження результативності регуляторного акта через сім місяців після набрання чинності.

3. Встановити термін дії даного рішення 1 (один) рік з моменту набрання чинності.

4. Редактору газети «Рубіжанські новини» Лавренюк С. опублікувати дане рішення в найближчому номері газети міської ради «Рубіжанські новини».

5. Начальнику загального відділу Рубіжанської міської ради Дев'ятеріковій Л. розмістити дане рішення на офіційному сайті Рубіжанської міської ради.

6. Це рішення набирає чинності з 1 січня 2017 року.

7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань економічного розвитку, бюджету та фінансів.

Міський голова

С. Хортів

Аналіз

регуляторного впливу до проекту рішення Рубіжанської міської ради Луганської області «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м. Рубіжне Луганської області»

I. Визначення проблеми

Згідно з Податковим кодексом України (п. п. 170.1.2 п. 170.1 ст. 170) та Постановою Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року № 1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» (далі Методика) мінімальна вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості для цілей оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм), встановлюється органом місцевого самоврядування села, селища, міста, на території яких вона розташована. Якщо мінімальну вартість не встановлено чи не оприлюднено до початку звітного (податкового) року, об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеного в договорі оренди.

Відсутність встановленої у місті Рубіжне мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна може призвести до заниження бази оподаткування податком на доходи фізичних осіб.

Проектом рішення Рубіжанської міської ради пропонується визначити мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі за нерухоме майно фізичних осіб на території міста Рубіжне Луганської області.

Сфера дії регуляторного акта розповсюджується на фізичних осіб – орендодавців та орендарів (крім орендарів - фізичних осіб, що не є суб'єктами господарювання), які згідно зі статтею 170 Податкового кодексу України є податковими агентами платників податку – орендодавців, визначають під час нарахування доходу від надання в оренду (суборенду), житловий найм

(піднайм) нерухоме майно (включаючи земельну ділянку, на якій розміщується нерухоме майно, присадибну ділянку), крім земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю, мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць такої оренди.

Зазначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів або чинних регуляторних актів тому, що ч. 2 Постанови Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року № 1253 рекомендовано органам місцевого самоврядування сіл, селищ, міст, на території яких розміщене таке майно, визначати мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб.

Визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючого регуляторного акта або за рахунок унесення змін до нього, оскільки на теперішній час відсутній регуляторний акт, що визначає для фізичних осіб мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна.

Таким чином, вказана проблема потребує розв'язання шляхом прийняття Рубіжанською міською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м. Рубіжне Луганської області».

Це надасть змогу фізичним особам - орендодавцям та суб'єктам господарювання - орендарям сплачувати податок на доходи фізичних осіб, дозволить не допустити втрат бюджету міста, збалансувати інтереси територіальної громади та суб'єктів господарювання.

II. Цілі державного регулювання

Метою прийняття Рубіжанською міською радою рішення «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м. Рубіжне Луганської області» є:

- нормативне врегулювання та безумовне виконання вимог Податкового кодексу України;
- створення умов для легалізації діяльності суб'єктів господарювання у місті;
- забезпечення відповідних надходжень до міського бюджету від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм).

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	відмова від введення в дію запропонованого акта
Альтернатива 2	прийняття запропонованого проекту рішення міської ради
Альтернатива 3	здійснення регулювання нормативним актом іншого органу

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Альтернатива 1: якщо орган місцевого самоврядування не визначить мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднить її у спосіб, найбільш доступний для членів територіальної громади, об'єкт обкладення податком на доходи з фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів-фізичних осіб, які не є суб'єктами господарювання), виходячи з розміру орендної плати, передбаченого в договорі оренди. Це може спричинити заниження обсягів нарахованого до сплати податку й, відповідно, зменшити надходження до бюджету міста. Отже, така альтернатива не є прийнятною.

Альтернатива 2: з прийняттям запропонованого проекту рішення Рубіжанської міської ради будуть виконані норми чинного законодавства з оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду і узгодженні питання діяльності з надання в оренду майна фізичних осіб з реаліями сьогодення на ринку нерухомості та поповнення доходної частини бюджету міста.

Альтернатива 3: здійснення регулювання зазначеної проблеми нормативним актом іншого органу неможливе так як, право встановлювати мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомості фізичних осіб, відповідно до чинного законодавства України, належить органам місцевого самоврядування села, селища, міста, на території яких вона розташована – Рубіжанській міській раді у м. Рубіжне Луганської області шляхом прийняття відповідного рішення.

Оцінка впливу на сферу інтересів органу місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	зменшення надходжень до бюджету міста
Альтернатива 2	виконання норми чинного законодавства з оподаткування доходу від надання нерухомості в оренду, поповнення доходної частини бюджету міста, виведення орендних відносин із тіньової економіки	витрати на супроводження процедури впровадження регуляторного акту
Альтернатива 3	не відповідає вимогам діючого законодавства	

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	відсутні	відсутні
Альтернатива 2	інформованість щодо мінімальної суми орендного платежу, покращення стану задоволення потреб мешканців міста за рахунок збільшення надходжень до міського бюджету	відсутні

Альтернатива 3	не відповідає вимогам діючого законодавства
----------------	---

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Оренда житла	Оренда приміщень	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання за даними Рубіжанської ОДПІ ГУ ДФС за 2015 рік, одиниць	12	34	46

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	можливе зниження бази оподаткування	сплата податку по договірній орендній платі
Альтернатива 2	нормативно-правове врегулювання даного питання	сплата податку на доходи від надання нерухомості в оренду відповідно до встановленої вартості
Альтернатива 3	не відповідає вимогам діючого законодавства	

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Введення в дію запропонованого регуляторного акта є єдиним шляхом досягнення встановленої цілі. Безумовність обраного виду правового регулювання ґрунтується на загальнообов'язковості рішень міської ради для виконання на території міста Рубіжне.

Запропонований спосіб вирішення зазначеної проблеми є єдиним з огляду на можливість виконання та ефективну реалізацію регуляторного акта, який повністю відповідає повноваженням Рубіжанської міської ради згідно з чинним законодавством України. Лише у такий спосіб можливо вирішити зазначену проблему, враховуючи інтереси територіальної громади, суб'єктів господарювання та органів місцевого самоврядування.

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

Вирішення проблеми відбувається шляхом прийняття запропонованого проекту рішення Рубіжанської міської ради, яким встановлена мінімальна вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна м. Рубіжне Луганської області фізичних осіб згідно з Методикою визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2010 року № 1253, за формулою:

$$P = (P_n / (K \times 12)) \times \Phi$$

При визначенні мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна за пунктом 5 Методики ураховані наступні показники:

P_n - середня вартість 1 кв. метра новозбудованого об'єкта, подібного до орендованого (згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.10.2015 № 252 прогнозним середньорічним показником опосередкованої вартості спорудження житла по Луганській області на 2016 рік складає 8186 грн. (з урахуванням ПДВ);

K - коефіцієнт окупності об'єкта у разі надання його в оренду, що відповідає проектному строку експлуатації такого об'єкта, згідно з наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 30.09.1998 № 215 «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання» середній строк експлуатації об'єкту нерухомого майна по м. Рубіжне, взятий для розрахунку мінімального розміру місячної орендної плати 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна що надається в оренду, складає 100 років;

Φ - вид функціонального використання об'єкта нерухомого майна. У разі використання такого об'єкта для провадження виробничої діяльності зазначений коефіцієнт дорівнює 2, іншої комерційної діяльності - 3, некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб, - 1.

На виконання норм пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України нарахування (виплати) та оподаткування доходів від надання нерухомості в оренду (суборенду), житловий найм (піднайм), з прийняттям даного рішення, буде здійснюватися за встановленими значеннями мінімальної вартості 1 кв. метра: для некомерційної діяльності, у тому числі для проживання фізичних осіб - 6,82 грн.; для провадження виробничої діяльності - 13,64 грн.; для іншої комерційної діяльності – 20,46 грн.

Таким чином об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди, що розраховується виходячи з встановленої мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра.

Рішення ґрунтується на загальнообов'язковості виконання всіма учасниками правовідносин у системі оподаткування вказаного виду доходів.

Громадське обговорення здійснюється шляхом оприлюднення проекту рішення на офіційному веб-сайті Рубіжанської міської ради (<http://rnr.gov.ua/>).

Після прийняття регуляторного акта він буде опублікований у газеті територіальної громади м. Рубіжне «Рубіжанські Новини» і оприлюднений на офіційному веб-сайті Рубіжанської міської ради. Подальше впровадження регуляторного акта буде здійснюватись через державну фіскальну службу міста.

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

Впровадження рішення Рубіжанської міської ради «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м. Рубіжне Луганської області» після його прийняття має здійснюватися:

- Рубіжанською міською радою – в частині встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 (одного) квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті Рубіжне та оприлюднення рішення у спосіб, найбільш доступний для жителів міста;

- Рубіжанською ОДПІ головного управління ДФС у Луганській області, яка згідно з підпунктом 168.4.6 пункту 168.4 статті 168 Податкового кодексу України має здійснювати контроль за правильністю та своєчасністю сплати податку на доходи фізичних осіб.

Впровадження та виконання вимог регуляторного акта не залежить від ресурсів Рубіжанської міської ради, яка несе витрати лише на процедуру його оприлюднення, Рубіжанською ОДПІ головного управління ДФС у Луганській області, яка є контролюючим органом, а фізичні особи - орендодавці та суб'єкти господарювання - орендарі повинні сплачувати податок на доходи фізичних осіб, виходячи з загальної площі орендованого нерухомого майна й мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра, передбаченої цим рішенням, працювати в діючому податковому полі, планувати подальшу діяльність.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії даного регуляторного акту пропонується встановити на один рік, так як у відповідності до Методики показник мінімального розміру місячної орендної плати за один квадратний метр загальної площі нерухомого майна розраховується з урахуванням показника опосередкованої вартості спорудження житла, який щорічно затверджується наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

Рішення може бути переглянуто (внесені зміни, продовжено, скасовано) за підсумками аналізу відстеження його результативності, а також у разі потреби та у разі зміни чинного законодавства України або виникнення необхідності у нормативному врегулюванні певних правовідносин.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

За даними Рубіжанської ОДПІ головного управління ДФС у Луганській області за 2015 рік у місті Рубіжне Луганської області подано 46 декларацій про надання нерухомого майна в оренду, у яких задекларована сума доходів склала 544050,53 грн., нарахована сума податку з доходів фізичних осіб, що у повному обсязі надійшла до міського бюджету 39898,86 грн.

Так як інших даних щодо надання нерухомого майна в оренду декларації не містять і законодавством не передбачено збирання ОДПІ інформації щодо площі нерухомого майна та виду діяльності, за якою надається в оренду майно, спрогнозувати суму податку на наступний період є неможливим.

Розмір коштів, що витратять фізичні особи на виконання вимог

цього рішення становить від 6,82 грн. до 20,46 грн. за кожен 1 (один) квадратний метр загальної площі нерухомого майна в залежності від виду діяльності.

Час, що витратять фізичні особи на виконання вимог цього рішення, залишиться незмінним.

Інформування фізичних осіб про основні положення рішення Рубіжанської міської ради Луганської області «Про встановлення мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна фізичних осіб у м. Рубіжне Луганської області» здійснюється шляхом опублікування у газеті територіальної громади міста Рубіжне «Рубіжанські Новини», тираж якої складає до 3000 екземплярів, та розміщення у мережі Інтернет на офіційній web-сторінці Рубіжанської міської ради <http://www.rmr.gov.ua>.

Враховуючи дані, які можуть бути надані Рубіжанською ОДПІ головного управління ДФС у Луганській області, з метою відстеження результативності дії регуляторного акта визначені наступні прогностичні показники результативності дії цього акта:

1. Кількість поданих декларацій про надання нерухомого майна в оренду, одиниць.
2. Задекларована сума доходів, грн.
3. Нарахована сума податку на доходи фізичних осіб, яка повністю надійшла до міського бюджету.

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

Відстеження результативності дії акта буде здійснюватись статистичним методом шляхом аналізу інформації, наданої Рубіжанською ОДПІ головного управління ДФС у Луганській області щодо кількості поданих декларацій про надання нерухомого майна в оренду, задекларованої суми доходів та нарахованої суми податку на доходи фізичних осіб, яка повністю надійшла до міського бюджету.

Базове відстеження результативності зазначеного регуляторного акта буде проведено до набрання чинності регуляторного акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено через сім місяців після набрання чинності даного регуляторного акту, так як згідно з п. 7 ст. 179 Податкового кодексу України, фізична особа зобов'язана самотійно до 1 серпня року, що настає за звітним, сплатити суму податкового зобов'язання, зазначену в поданій нею податковій декларації.