Опубліковано 05.10.2011
http://www.slavrada.gov.ua/uploads/File/Regular/mayno/arv.pdf

Погоджено:
Перший заступник міського голови

_____ В.В. Кульматицький

Аналіз регуляторного впливу проекту рішення
Слов'янської міської ради «Про визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб»

1. Опис проблеми

Відповідно до п. 170.1 ст. 170 Податкового кодексу України податковим агентом платника податку – орендодавця під час нарахування доходу від надання а оренду об'єктів нерухомості, інших, ніж зазначені в підпункті 170.1.1 цього пункту, є орендар. При цьому 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. Мінімальна сума орендного платежу визначається за методикою, що затверджується Кабінетом Міністрів України, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомості з урахуванням місця її розташування, інших функціональних та якісних показників, що встановлюються органом місцевого самоврядування села, селища, міста, на території яких вона розташована, та оприлюднюється у спосіб, найбільш доступний для жителів такої територіальної громади. 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.

Відповідно до п.2 Постанови Кабінету Міністрів від 29.12.2010 року №1253 «Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» рекомендувати органам місцевого самоврядування сіл, селищ, міст, на території яких розміщене нерухоме майно, що надається в оренду, визначати мінімальну вартість місячної оренди 1 кв. метра загальної площі такого майна за формулою, що міститься у затвердженій цією постановою Методиці.

Для оптимізації оподаткування доходу фізичних осіб від надання а оренду об'єктів нерухомості необхідно визначити мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб.

2. Цілі регулювання

Метою прийняття рішення міської ради є встановлення мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна у місті з урахуванням у тому числі місцезнаходження об'єкта оренди.

3. Завдання

- Створення законодавчо врегульованого правового простору;

- Збільшення надходжень до міського бюджету податку з доходів фізичних осіб;

4. Способи досягнення цілей (альтернативи розв'язання наявних проблем)

Альтернатива 1: залишити наявний стан справ без змін.

Переваги:

- не зміняться витрати підприємців, пов'язані зі сплатою податкових платежів від надання в оренду нерухомого майна;

Недоліки:

- втрати міського бюджету від недоотримання податку з доходів фізичних осіб;
- неврахування реальної ситуації, що склалася на ринку нерухомості, та зростання вартості об'єктів оренди та реальної орендної плати за майно.

Альтернатива 2: прийняти пропонований проект рішення міської ради.

Переваги:

- приведення діяльності з надання в оренду майна до реалій ринку нерухомості та чинних нормативних документів;
- наповнення доходної частини міського бюджету.

Недоліки:

- оптимізуються витрати підприємців, пов'язані зі сплатою податкових платежів від надання в оренду нерухомого майна.

5. Механізм регулювання

Вирішення проблеми розв'язується шляхом прийняття пропонованого проекту рішення міської ради, який враховує діючу величину опосередкованої вартості одного кв.м житла в області та коефіцієнти функціонального використання та місцезнаходження об'єкта нерухомого майна, що передається в оренду.

Термін дії пропонується встановити до прийняття нового рішення міської ради з визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб.

6. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акта

Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта.

На дію регуляторного акта можуть вплинути зміни в чинному законодавстві. Вплив може мати як позитивний, так і негативний характер.

Відстрочка термінів введення в дію регуляторного акту зменшить обсяг надходжень до доходної частини міського бюджету.

Оцінка можливості впровадження і виконання вимог регуляторного акта.

Впровадження і виконання регуляторного акта не потребує додаткових витрат з міського бюджету (крім витрат на інформування громадськості).

7. Очікувані результати

Базові групи інтересів	Вигоди	Витрати
Місцева влада	- збільшення надходжень в місцевий бюджет від оформлення права оренди; - прогнозна оцінка; - врахування реалій сьогодення на ринку нерухомості та чинних нормативних документів	
Суб`єкти підприємницької діяльності	- нормативно-правове врегулювання даного питання	витрати пов’язані зі сплатою податку з доходів фізичних осіб
Населення	- задоволення потреб мешканців міста за рахунок збільшення надходжень до міського бюджету	

8. Показники результативності

Цільові групи:

- базове дослідження – управління комунального майна міськради через 6 місяців з дати набрання чинності рішення:
- повторне дослідження – управління комунального майна міськради через рік після набрання чинності рішення

Показники:

- Надходження до міського бюджету;
- Кількість фізичних осіб, які надають в оренду нерухоме майно

Начальник управління комунальної власності **Дьяченко В.В.**