

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. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання

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 відповідно до Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб, затвердженої Кабінетом Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 (далі –Методика), 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. Відповідно до п.2 Постанови Кабінету Міністрів від 29.12.2010 року №1253 про затвердження вищевказаної Методики 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.

Згідно п. 6 Методики, якщо мінімальна вартість 1 кв. м загальної площі нерухомого майна не встановлена чи не оприлюднена до початку звітнього (податкового) року, об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеного в договорі оренди.

Для оптимізації оподаткування доходу фізичних осіб від надання в оренду об'єктів нерухомості та підвищення рівня надходжень до бюджету міста необхідно визначити мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб.

2. Цілі державного 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;
- виконання норм чинного законодавства;
- підвищення рівня надходжень до бюджету міста.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення визначених цілей

Під час розробки проекту рішення Слов'янської міської ради «Про визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб» було розглянуто такі альтернативні способи:

1. Залишення існуючої ситуації 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.

2. Здійснення регулювання нормативно-правовим актом іншого органу.

Дана альтернатива не є можлива у зв'язку з тим, що право самостійно встановлювати мінімальну вартість за 1 кв.м згідно чинного законодавства належить Слов'янській міській раді.

3. Введення в дію запропонованого акту.

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.

4. Механізми та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми

Механізм дії регуляторного акта

Вирішення проблеми розв'язується шляхом прийняття запропонованого 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.

Організаційні заходи для провадження регулювання

Інформування громадськості про цілі регуляторного акта шляхом його оприлюднення в рекламно-інформаційному щотижневику «Газета об'явлених» і на офіційному веб-сайті Слов'янської міської ради.

5. 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.

Позитивні фактори:

- додаткові надходження до місцевого бюджету;
- здійснення планування та прогнозування від сплати податку з орендних платежів.

Негативні фактори:

- зменшення кількості осіб, які отримують послуги з надання в оренду об'єктів нерухомості.

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).

6. Очікувані результати прийняття регуляторного акта. Аналіз вигод і витрат

Сфери впливу	Вигоди	Витрати
Інтереси держави	- збільшення надходжень в місцевий бюджет від оформлення права оренди; - прогнозна оцінка; - врахування реальної ситуації, що склалася 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
Інтереси громадян	- задоволення потреб мешканців міста за рахунок збільшення надходжень до міського бюджету	—

7. Обґрунтування строку дії регуляторного акта.

Строк дії регуляторного акта встановлюється на необмежений термін до внесення змін у діюче законодавство з питань оренди комунального майна.

8. Показники результативності регуляторного акта

Виходячи з цілей, визначених у 2 розділі аналізу регуляторного впливу для відстеження результативності регуляторного акту обрано такі статистичні показники:

- розмір надходжень до місцевого бюджету;
- кількість фізичних осіб, на яких поширюється дія акта;
- розмір коштів, що витрачаються фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- час, що витрачається фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;
- рівень поінформованості фізичних осіб стосовно основних положень акта

Прогнозні значення

Показники:	2012	2013	2014
1) розмір	35 тис. грн.	40 тис. грн.	45 тис. грн.

надходжень до місцевого бюджету			
2) кількість фіз.осіб, на яких поширюється дія акта	139 тис. фіз.осіб	138 тис. фіз.осіб	137 тис. фіз.осіб
3) розмір коштів, що витрачаються фізичними особами, пов'язаними з виконанням акта	10 грн.	10 грн.	10 грн.
4) час, що витрачається фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта	—	—	—
5) рівень поінформованості фізичних осіб стосовно основних положень акта	100 %	100 %	100 %

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватись відстеження результативності

- базове відстеження – здійснюватиметься через 6 місяців з дати набрання чинності рішення;
- повторне відстеження – через рік після набрання чинності регуляторним актом

Начальник управління комунальної власності

Дьяченко В.В.