АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проекту рішення Пирятинської міської ради
„Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської ради на 2017 рік“

Пропозиції та зауваження щодо проекту рішення приймаються розробником від фізичних осіб, фізичних осіб - суб'єктів підприємницької діяльності та юридичних осіб у письмовій формі за адресою: 37000, м.Пирятин, вул. Соборна, 21. Пропозиції приймаються протягом одного місяця з дня оприлюднення проекту регуляторного акту.

І. Визначення проблеми

Для здійснення контролю за правильністю нарахування і сплати податку з доходів фізичних осіб громадянан, для організації роботи по залученню до декларування громадян, які одержують доходи від здачі нерухомості в оренду постановою КМУ від 29.12.2010 р. № 1253 „Про затвердження методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб“, рекомендовано органам місцевого самоврядування визначити мінімальну суму орендного платежу за повний чи неповний місяць оренди нерухомого майна. Мінімальна сума орендного платежу за нерухоме майно визначається, виходячи з мінімальної вартості місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна.

Якщо орган місцевого самоврядування не визначив мінімальну вартість місячної оренди одного квадратного метра загальної площі нерухомого майна чи не оприлюднив її у спосіб, найбільш доступний для жителів територіальної громади, до початку звітного податкового року, об'єкт обкладення податком з доходів фізичних осіб визначається орендарем (крім орендарів-фізичних осіб, які не є суб'єктами підприємницької діяльності) виходячи з передбаченого в договорі оренди розміру орендної плати.

ІІ. Цілі державного регулювання

Основним завданням запропонованого проекту рішення є дотримання принципів державної регуляторної політики, удосконалення системи відносин між органами місцевого самоврядування і фізичними особами, які надають в оренду нерухоме майно та збільшення надходжень до місцевого бюджету.

ІІІ. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Під час розробки проекту рішення міської ради „Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської ради на 2017 рік“ було розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей:

1. Відмова від введення в дію запропонованого акта.

Відмова від введення в дію запропонованого регуляторного акта призведе до виникнення непорозумінь між орендодавцями, орендарями та

органами державної податкової служби щодо порядку нарахування та сплати орендної плати за оренду житла для проживання фізичних осіб, за використання об'єкта нерухомого майна у разі його використання для провадження виробничої діяльності, для іншої комерційної діяльності. Одночасно з цим не буде забезпечено виконання вимог чинного законодавства.

2. Здійснення регулювання нормативним актом іншого органу.

Здійснення регулювання нормативним актом іншого органу не є можливим у зв'язку з тим, що право самостійно встановлювати і визначати порядок сплати орендної плати відповідно до чинного законодавства належить Пирятинській міській раді шляхом прийняття відповідного рішення.

3. Прийняття даного регуляторного акта.

Прийняття Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської ради на 2017 рік дозволить розв'язати визначену проблему в цілому. Методика дозволить орендарям, які згідно з підпунктом 170.1.2 пункту 170.1 статті 170 Податкового кодексу України виступать податковими агентами платників податку – орендодавців, визначити під час нарахування доходу від надання в оренду (суборенду), житлового найму (піднайму) нерухомого майна (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.

Даний АРВ розроблений із врахуванням загальних засад встановлення і відповідають нормам Податкового кодексу України. Порівняно з існуючою ситуацією цей регуляторний акт дасть змогу привести у відповідність орендні ставки та вдосконалити відносини, що виникають у процесі оподаткування.

Затвердження такого регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей, відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Найбільш оптимальним альтернативним способом досягнення цілей є прийняття даного регуляторного акта рішенням сесії міської ради.

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

Після набрання чинності рішення міської ради „Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської ради на 2017 рік" будуть затверджені ставки орендної плати відповідно до норм чинного законодавства. Механізм сплати орендної плати буде визначений і буде застосовуватись на території міської ради відповідно до Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської ради на 2017 рік.

Прийняття рішення міської ради „Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних

осіб на території Пирятинської міської ради на 2017 рік“ є єдиним і безумовним шляхом вирішення проблеми і ґрунтується на загальнообов’язковості виконання всіма учасниками правовідносин у системі оподаткування норм зазначеного рішення. Після прийняття зазначеного рішення законодавчого акта міської ради з питань оподаткування відповідатимуть вимогам чинного законодавства.

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

Для впровадження цього регуляторного акта необхідно здійснити такі організаційні заходи:

а) проведення наради з представниками податкової інспекції щодо застосування орендних ставок;

б) забезпечити інформування громадськості про Методику визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської ради на 2017 рік та розрахунок мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб на території Пирятинської міської ради на 2017 рік шляхом оприлюднення у офіційному друкованому засобі інформації та у мережі Інтернет – на веб-сайтах Пирятинської міської ради.

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 (зменшення або збільшення прогнозних середньорічних показників опосередкованої вартості спорудження житла, розмір додаткових коефіцієнтів які застосовуються при визначенні місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна; розширення або звуження кола платників; внесення змін або відміна на державному рівні порядку нарахування та сплати орендної плати тощо).

Для досягнення цілей, визначених у другому розділі цього Аналізу, проектом даного регуляторного акта передбачається встановити орендні ставки шляхом перемноження на додатковий коефіцієнт розміру мінімальної вартості місячної оренди 1 кв. метра загальної площі нерухомого майна, яка обрахована відповідно до Методики, тому знижена ймовірність впливу інфляційних процесів у країні на реальний розмір орендної плати. Позитивно на дію регуляторного акта може вплинути розвиток добросовісної конкуренції серед суб’єктів підприємництва (нарощення обсягів господарської діяльності), що здійснюють підприємницьку діяльність на території Пирятинської міської об’єднаної територіальної громади.

Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта

Реалізація запропонованого регуляторного акта не потребує додаткових матеріальних та фінансових витрат органів місцевого самоврядування з

місцевого бюджету. Адміністрування даного регуляторного акта буде проводитись на рівні податкової служби. Суб'єкти господарської діяльності платники орендної плати сплачуватимуть вищезазначені платежі у межах встановлених сесією Пирятинської міської ради. Контроль за додержанням вимог рішення міської ради „Про затвердження методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних осіб", здійснюватиметься податковою інспекцією, на яку покладені обов'язки контролю справляння надходжень до місцевого бюджету. Періодичність здійснення державного контролю та нагляду за додержанням вимог цього регуляторного акта визначатиметься планом діяльності державної податкової інспекції.

VII. Обгрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії запропонованого регуляторного акта є необмеженим з моменту набрання його чинності, із можливістю внесення до нього змін та його відміни у разі зміни чинного законодавства.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

ВИГОДИ	ВИТРАТИ
Сфера інтересів органу місцевого самоврядування	
Реалізація державної політики у сфері відносин щодо оподаткування. Забезпечення виконання законодавчо встановлених вимог. Збільшення надходжень до міського бюджету завдяки сплаті податку на доходи фізичних осіб який обраховується від надходжень орендних платежів. Надходження є регулярними та стабільними впродовж терміну оренди. Вдосконалення відносин між міською радою, Пирятинським відділенням ОДПІ та суб'єктами господарювання, пов'язаними з оподаткуванням по орендних платежах. Відкритість процедури, прозорість дій органу місцевого самоврядування при вирішенні питань, пов'язаних зі справлянням податку на доходи фізичних осіб.	Не передбачено
Сфера інтересів суб'єктів господарювання	
Підвищення мотивації громадян до зайняття окремими видами підприємницької діяльності.	Витрати суб'єктів господарювання, що здійснюють роздрібну торгівлю

Забезпечення прозорості нарахування орендних платежів. Вдосконалення відносин між міською владою, Пирятинським відділенням ОДПІ та суб'єктами господарювання, пов'язаними з оподаткуванням орендної плати. Чітке визначення орендних ставок, об'єктів оподаткування, порядку сплати. Відкритість процедури, прозорість дій органу місцевого самоврядування при вирішенні питань, пов'язаних зі встановленням розміру місячної оренди.	
Сфера інтересів населення	
Збільшення доходної частини місцевого бюджету і, як наслідок, надійне функціонування бюджетної сфери. Збільшення видатків з місцевого бюджету на розбудову соціальної та інженерно- транспортної інфраструктури.	Мешканці, які підпадають під дію Податкового кодексу України

Здійснивши аналіз немонетарних вигод/витрат, отримуємо загальний позитивний ефект від запровадження такого регуляторного акта.

Виходячи з цілей державного регулювання, визначених у другому розділі АРВ, для відстеження результативності регуляторного акта обрано такі показники:

1) статистичні показники:

сума надходжень до місцевого бюджету від сплати місячної орендної плати, тис.грн.;

кількість суб'єктів господарської діяльності – платників податку на доходи фізичних осіб, які сплачуватимуть податок з місячної орендної плати;

2) показники соціологічних досліджень:

рівень поінформованості суб'єктів господарювання щодо положень Методики, %.

Такі соціологічні показники як „час, що витрачається суб'єктами господарювання на виконання вимог акта" та „розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта" не розглядаються, оскільки цим регуляторним актом встановлюються тільки орендні ставки, та не передбачається проходження суб'єктами господарювання додаткових процедур, не передбачених діючим законодавством.

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

Базове відстеження результативності здійснюватиметься до дати набрання чинності цього регуляторного акта.

Повторне відстеження результативності буде проведено не пізніше 2-х років з дня набрання чинності регуляторним актом. З огляду на показники результативності, визначені у попередньому розділі АРВ, відстеження результативності цього регуляторного акта буде здійснюватися двома методами: статистичним та соціологічним. У рамках статистичного методу відстеження

буде проведено на підставі даних податкової інспекції про надходження коштів до місцевого бюджету в частині місцевих податків і зборів (єдиного податку з фізичних осіб – підприємців, податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, туристичного збору, земельного податку), та кількості платників.

Також буде проведено опитування серед суб'єктів господарювання – платників податку на доходи фізичних осіб від орендної плати. Цільова група для проведення опитування: суб'єкти господарювання, які здають нерухоме майно в найм. Соціологічне дослідження буде проведено фахівцями Пирятинської міської ради.

Начальник відділу бухгалтерського обліку
та звітності виконкому міської ради І.О.Цюра

01.11.2016