



ПРО КІЛЬКА ОСОБЛИВОСТЕЙ плати за землю

1. Податковий кодекс передбачає щорічне подання податкової звітності з плати за землю всіма її платниками, крім фізичних осіб. У яких випадках мають подавати податкову декларацію з плати за землю фізичні особи-підприємці?

Відповідно до п. 286.2 ст. 286 ПКУ платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. Подання такої декларації звільняє від обов'язку подання щомісячних декларацій. При поданні першої декларації (фактичного початку діяльності як платника плати за землю) разом з нею подається довідка (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а надалі така довідка подається у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі.

Нарахування фізичним особам сум податку проводиться контролюючими органами, які видають платникові до 1 липня поточного року податкове повідомлення-

рішення про внесення податку за встановленою формою.

Згідно зі ст. 206 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) використання землі в Україні є платним.

Громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Земельним кодексом, або за результатами аукціону (ст. 116 ЗКУ).

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав (ст. 125 ЗКУ). Таке право оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (ст. 126 ЗКУ).

Разом з тим, у період дії Указу Президента України від 19 січня

1999 року № 32/99 «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» (далі — Указ) з 19 січня 1999 року по 20 липня 2007 року покупцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення були громадяни України — суб'єкти підприємницької діяльності.

Відповідно до п. 1 ст. 19 Закону України від 1 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон № 1952) державна реєстрація прав проводиться на підставі:

- 1) *договорів, укладених у порядку, встановленому законом, та актів прийому-передачі активів та/або зобов'язань неплатоспроможного банку приймаючому або перехідному банку, крім випадків, визначених законом;*
- 2) *свідоцтв про право власності на нерухоме майно, виданих відповідно до вимог Закону № 1952;*
- 3) *свідоцтв про право власності, виданих органами приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;*
- 4) *державних актів на право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом;*
- 5) *рішень судів, що набрали законної сили;*
- 6) *інших документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, поданих органу державної реєстрації прав разом із завою.*

Статтею 1 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» визначено, що оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Підставою для нарахування орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності є договір оренди такої земельної ділянки, оформлений та зареєстрований відповідно до законодавства.

Як встановлено п. 288.7 ст. 288 ПКУ, податковий період, порядок обчислення орендної плати, строки сплати та порядок її зарахування до бюджетів застосовується відповідно до вимог ст. 285-287 ПКУ, тобто у тому ж порядку, як для земельного податку.

Отже, фізична особа-підприємець буде подавати до контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію з плати за землю у разі, якщо земельна ділянка використовується для провадження господарської діяльності (магазин, СТО тощо) на підставі документів, визначених у підпунктах 1, 4 пункту 1 статті 19 Закону № 1952 (договорів, укладених у порядку, встановленому законом, та державних актів на право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом) та оформлених саме на фізичну особу-підприємця.

У випадку, якщо документи, визначені у підпунктах 1, 4 пункту 1 статті 19 Закону № 1952, оформлені просто на фізичну особу, то нарахування плати за землю (земельного податку або орендної плати за земельну ділянку) здійснює контролюючий орган, який видає платникові до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення плати за землю за встановленою формою, у тому числі якщо така особа використовує вказані земельні ділянки для провадження господарської діяльності.

Слід звернути увагу, що згідно з п. 286.1 ст. 286 ПКУ підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

2.

Земельна ділянка надана фізичній особі для здійснення господарської діяльності, право власності оформлено на фізичну особу і така земельна ділянка використовується за призначенням (відповідно до умов надання) цією фізичною особою, яка як підприємець є платником єдиного податку. Чи буде у такому випадку сплачуватися земельний податок?

Плата за землю є обов'язковим платежем у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності (п.п. 14.1.147 п. 14.1 ст. 14 ПКУ).

Відповідно до ст.ст. 269, 270 ПКУ платниками податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі, а об'єктом оподаткування — земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, та земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Разом з тим:

- *за земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується з урахуванням прибудинкової території кожного з таких осіб (п. 286.6 ст. 286 ПКУ);*
- *при переході права власності на будівлю, споруду (їх частину) податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини), з урахуванням прибудинкової території сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку (п. 287.6 ст. 287 ПКУ);*
- *власник нежитлого приміщення (його частини) у багатоквартирному житловому будинку сплачує до бюджету податок за площі під такими приміщеннями (їх частинами) з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території*

з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно (п. 287.8 ст. 287 ПКУ).

При цьому, як встановлено п. 286.1 ст. 286 ПКУ, підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Фізичні особи-підприємці — платники єдиного податку звільняються від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності, зокрема, з податку на майно (в частині земельного податку), крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються платниками єдиного податку першої-третьої груп для провадження господарської діяльності (п.п. 4 п.п. 297.1.4 п. 297.1 ст. 297 ПКУ).

Підпунктом 291.5.3 пункту 291.5 статті 291 ПКУ встановлено, що не можуть бути платниками єдиного податку, зокрема, фізичні особи-підприємці, які надають в оренду земельні ділянки, загальна площа яких перевищує 0,2 гектара, житлові приміщення, загальна площа яких перевищує 100 квадратних метрів, нежитлові приміщення (споруди, будівлі) та/або їх частини, загальна площа яких перевищує 300 квадратних метрів.

Згідно із статтею 796 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року № 435-IV зі змінами та доповненнями (далі — ЦКУ) одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться,

а також яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму.

У договорі найму сторони можуть визначити розмір земельної ділянки, яка передається наймачеві. Якщо розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець.

Крім того, відповідно до ст. 797 ЦКУ плата, яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою.

Таким чином, якщо право власності на земельну ділянку оформлено на фізичну особу, яка зареєстрована фізичною особою-підприємцем — платником єдиного податку, і земельна ділянка використовується нею для провадження господарської діяльності (магазин, СТО тощо), то така фізична особа-підприємець — платник єдиного податку звільняється від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності із земельного податку (з урахуванням п.п. 291.5.3 п. 291.5 ст. 291 ПКУ).

У випадку, якщо земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), їх частини або нежилі приміщення у багатоквартирних житлових будинках, що знаходяться у власності фізичної особи (фізичної особи-підприємця) та використовуються для провадження господарської діяльності, надавалась їй в установленому чинним законодавством порядку, то за такою земельною ділянкою фізична особа-підприємець — платник єдиного податку також звільняється від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності із земельного податку у разі надання в оренду будівлі, споруди (їх частини), нежилого приміщення (його частини) у багатоквартирному житловому будинку.

3.

Платник єдиного податку третьої групи є власником земельної ділянки і передає її в користування іншому суб'єкту господарювання (за договором оренди, суперфіцію, сервітуту або емфітевзису). Чи має у такому випадку юридична особа сплачувати до місцевого бюджету земельний податок?

Відповідно до підпункту 4 пункту 297.1 статті 297 ПКУ платники єдиного податку звільняються від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності із податку на майно (в частині земельного податку), крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються платниками єдиного податку, зокрема, третьої групи для провадження господарської діяльності.

Господарська діяльність — діяльність особи, що пов'язана з виробництвом (виготовленням) та/або реалізацією товарів, виконанням робіт, наданням послуг, спрямована на отримання доходу і проводиться такою особою самостійно та/або через свої відокремлені підрозділи, а також через будь-яку іншу особу, що діє на користь першої особи, зокрема, за договорами комісії, доручення та агентськими договорами (пп. 14.1.36 п. 14.1 ст. 14 ПКУ).

Згідно зі ст. 102 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ).

Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої у користування для сільськогосподарських потреб, визначені статтею 409 ЦКУ. Зокрема, власник земельної ділянки має право на одержання

плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором.

Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої для забудови, визначені ст. 414 ЦКУ, згідно з якими власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею.

Право земельного сервітуту — це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (ст. 98 ЗКУ).

Як визначає стаття 100 ЗКУ, сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Отже, юридична особа — власник земельної ділянки, що є платником єдиного податку третьої групи, у разі передачі її в оренду цієї земельної ділянки іншому суб'єкту господарювання не є платником земельного податку. У такому випадку земельна ділянка використовується платником єдиного податку в господарській діяльності з метою отримання доходу.

Власник земельної ділянки — платник єдиного податку третьої групи у разі передачі її за договором емфітевзису, сервітуту, суперфіцію отримує дохід у вигляді плати за користування такою земельною ділянкою, що встановлена договором. У такому випадку він не є платником земельного податку до бюджету.

Відповідно до п. 45.1 ст. 45 Податкового кодексу України (далі — ПКУ) податковою адресою платника податків — фізичної особи визнається місце її проживання, за яким вона береться на облік як платник податків у контролюючому органі.

Платник податків — фізична особа може мати одночасно не більше однієї податкової адреси.

Нарахування фізичним особам сум земельного податку проводиться контролюючими органами, які видають платникові до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку. Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру (п. 286.1 ст. 286 ПКУ).

Як визначено статтею 286 ПКУ, центральні органи виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин та у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у сфері будівництва, щомісяця, але не пізніше 10 числа наступного місяця, а також за запитом відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки подають інформацію, необхідну для обчислення і справляння плати за землю, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до п. 4 Порядку подання інформації про платників податків, об'єкти оподаткування та об'єкти, пов'язані з оподаткуванням, для забезпечення ведення їх обліку, а також обчислення та справляння податків і зборів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2011 року № 1386 зі змінами, Держгеокадастр та Мін'юст подають щомісяця до 10 числа, а також на запит територіального органу ДФС за місцезнаходженням земельної ділянки або ДФС інформацію, необхідну для обчислення і справляння плати за землю та єдиного податку. Так,;

4.

На яку адресу надсилаються контролюючими органами податкові повідомлення-рішення про сплату земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності фізичним особам?

■ *Держгеокадастр — про земельні ділянки, зокрема, їх кадастровий номер, дату реєстрації у Державному земельному кадастрі, дату державної реєстрації земельної ділянки, площу, цільове призначення та місце розташування земельної ділянки, дату та значення нормативної грошової оцінки, частку кожного із співвласників (якщо спільній ділянці перебуває у спільній частковій власності), а також про землевласників або землекористувачів, зокрема найменування та місцезнаходження або прізвище, ім'я, по-батькові та місце проживання землевласника або землекористувача;*

■ *Мін'юст — про землевласників або землекористувачів, зокрема, найменування та місцезнаходження або прізвище, ім'я, по-батькові та місце проживання (у разі наявності такої інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), назву, номер та дату правовстановлюючого документа, кадастровий номер земельної ділянки, площу відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, дату державної реєстрації речового права, цільове призначення, місцезнаходження земельної ділянки (у разі наявності такої інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), розмір частки у праві спільної власності на земельну ділянку (у разі коли майно належить на праві спільної часткової власності), а також про об'єкти незавершеного будівництва.*



Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на запит Державної фіскальної служби та її територіальних органів надається відповідно до Порядку доступу посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів внутрішніх справ, органів прокуратури, органів Служби безпеки, нотаріусів, адвокатів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2014 року № 722.

Отже, контролюючі органи надсилають податкове повідомлення-рішення про сплату земельного податку і орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності на податкові адреси (адреси проживання) фізичних осіб на підставі інформації, необхідної для обчислення і справляння плати за землю, зокрема, місця проживання землевласника або землекористувача, яка надається Держгеокадастром та Мін'юстом.

Катерина ГРИВНАК,
державний радник
податкової служби III рангу