

## ПОДАТКОВА КОНСУЛЬТАЦІЯ:

ЧИ ПОТРІБНО СПЛАЧУВАТИ ПОДАТОК НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ПІД БУДИНКОМ,  
ЯКИЙ ВЖЕ ВІДЧУЖЕНИЙ НОВОМУ ВЛАСНИКУ?

Дана консультація стосується випадку, коли особа продає або іншим способом відчужує будівлю, яка знаходиться на земельній ділянці. При цьому право на земельну ділянку (власності чи оренди) з якихось причин ще не перереєстроване на нового власника. Виникає питання – до перереєстрації права на землю, чи потрібно сплачувати старому власнику плату за землю?

Законодавство не містить чіткої відповіді на дане запитання. Зрозуміло, що в такому разі податкові органи нараховують плату за землю. Проте, існує позитивна судово-практика щодо захисту прав номінального власника або користувача земельної ділянки, який вже не користується даною ділянкою, оскільки будівля, що на ній знаходиться, відчужена новому власнику. Деталі наводимо нижче.

Питання сплати земельного податку у разі відчуження будівлі або споруди, що на ній знаходиться, регулюється п. 287.6 Податкового кодексу.

**Редакція даної статті до 01.01.2015** виглядала наступним чином: «287.6. 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 **нерухоме майно**».

**Редакція статті після 01.01.2015:** "287.6. 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**".

Зауважимо, що дана стаття регулює момент сплати земельного податку новим власником, і не дає чіткої відповіді щодо моменту припинення сплати земельного податку старим власником.

Податкові органи у своїх роз'ясненнях притримуються однозначної позиції, що особа, за якою зареєстровано право власності, оренди або постійного користування, зобов'язана сплачувати плату за землю незалежно від фактичного використання земельної ділянки (див. наприклад, ЗІР категорія питань 12.001).

Судова практика першої інстанції з даного питання схиляється на користь позивача – платника податків, який оскаржує податкове повідомлення-рішення щодо нарахування плати за землю. Судової практики на рівні апеляційної та касаційної інстанції стосовно подібних правовідносин, які виникли після 01.01.2015 р., нами не виявлено. Існує позитивна позиція Верховного суду України у Постанові від 02.12.2015 р. (справа № 21-3517а15) та Постанові від 7 липня 2015 р. (справа № 21-775а15), проте дана позиція базується на попередній редакції ст. 287.6 ПК, яка діяла до 01.01.2015 р.

Суди при винесенні рішень на користь позивача керуються **ст. 120 Земельного кодексу України**, якою встановлено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, **припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти**. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої

особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Якщо жилий будинок, будівля споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попередні землекористувача.

Аналогічну норму закріплює **ст. 377 Цивільного кодексу України**.

Відповідно до обставин справи, викладених у **Постанові Дніпропетровського окружного адміністративного суду від 19 листопада 2015 р. № 804/12978/15** (<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/55343399>), фізична особа просить скасувати податкове повідомлення-рішення про нарахування орендної плати за землю.

Позивачем у 2003 р. укладено договір з Дніпропетровською міською радою оренди земельної ділянки для фактичного розміщення нежитлового приміщення, належного позивачу.

У 2013 р. Позивачем було відчужено приміщення. Одразу ж після цього позивач звернувся до міського голови м. Дніпро із заявою, де зазначив, що у зв'язку із укладенням договору дарування, згідно ст.ст. 7, 31 Закону України "Про оренду землі" та ст.ст. 120, 141 Земельного кодексу України, просить договір оренди земельної ділянки вважати припиненим.

Суд у своєму рішенні, проаналізувавши норми ст. 120 Земельного кодексу, ст. 377 Цивільного кодексу, а також п. 287.6 Податкового кодексу України (у новій редакції), прийшов до висновку, що нарахування позивачу податковим органом податкового зобов'язання щодо орендної плати є не правомірним. Оскільки, як зазначив суд, виходячи із вищенаведених норм законодавства, у разі переходу права власності на об'єкт нерухомого майна до набувача цього майна відбувається перехід тих прав на відповідну земельну ділянку, на яких вона належала відчужувачу – права власності або права користування. Зважаючи на це, з моменту виникнення в особи права власності на нерухоме майно, розташоване на орендованій іншою особою земельній ділянці, попередній власник нерухомого майна вже фактично не використовує земельну ділянку, а відтак не повинен сплачувати орендну плату за земельну ділянку.

До аналогічних висновків приходять і **Окружний адміністративний суд міста Києва у Постанові від 19 грудня 2017 р. № 826/13298/17** (<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/71853306>).

Таким чином, старий власник може керуватися положеннями ст. 120 ЗК та ст. 377 ЦК при обґрунтуванні своєї позиції щодо відсутності обов'язку сплачувати земельний податок або орендну плату за землю після відчуження будівлі. Але в цьому випадку варто надіслати до податкового органу попереджувальний лист з повідомленням про припинення сплати земельного податку у зв'язку з відчуженням будівлі з посиланням на норми чинного законодавства.

ТУМАНЯН Анна Оганесівна,  
аудитор АФ "Аналітик", [af.analitik.ua@gmail.com](mailto:af.analitik.ua@gmail.com)