

Що є об'єктом та базою оподаткування платою за землю (земельним податком або орендною платою за земельні ділянки державної і комунальної власності)?

ЗІР, категорія 112.02

Відповідно до п.п. 14.1.147 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI зі змінами та доповненнями (далі – ПКУ) плата за землю – обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності (далі – орендна плата).

Об'єктами оподаткування земельним податком є:

- земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні;
- земельні частки (паї), які перебувають у власності (п. 270.1 ст. 270 ПКУ).

Пунктом 271.1 ст. 271 ПКУ встановлено, що базою оподаткування земельним податком є:

- нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого розд. XII ПКУ;
- площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

Орендна плата – обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (п.п. 14.1.136 п. 14.1 ст. 14 ПКУ).

Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки (п. 288.1 ст. 288 ПКУ).

Договір оренди земель державної і комунальної власності укладається за типовою формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Об'єктом оподаткування орендною платою є земельна ділянка, надана в оренду (п. 288.3 ст. 288 ПКУ).

Розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем (п. 288.4 ст. 288 ПКУ).

Відповідно до п. 288.5 ст. 288 ПКУ розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

- не може бути меншою за розмір земельного податку:
 - для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, – у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;
 - для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, – у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по

Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області області (п.п. 288.5.1 п. 288.5 ст. 288 ПКУ);

- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки (п.п. 288.5.2 п. 288.5 ст. 288 ПКУ);
- може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у п.п. 288.5.2 п. 288.5 ст. 288 ПКУ, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах (п.п. 288.5.3 п. 288.5 ст. 288 ПКУ);
- для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розміру земельного податку (п.п. 288.5.4 п. 288.5 ст. 288 ПКУ);
- для баз олімпійської, паролімпійської та дефлімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України, не може перевищувати 0,1 відсотка нормативної грошової оцінки (п.п. 288.5.5 п. 288.5 ст. 288 ПКУ).