

Як контролюючий орган визначає ФО суми земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності?

ЗІР, категорія 112.05

Відповідно до п. 287.2 ст. 287 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі – ПКУ) облік фізичних осіб – платників податку і нарахування відповідних сум проводяться контролюючими органами за місцем знаходження земельної ділянки щороку до 01 травня.

Згідно з п. 286.1 ст. 286 ПКУ підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

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.

Слід зазначити, що дані державного земельного кадастру – сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим земельних ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристики, розподіл серед власників землі та землекористувачів, підготовлених відповідно до закону (п.п. 14.1.42 п. 14.1 ст. 14 ПКУ).

Нарахування фізичним особам сум податку проводиться контролюючими органами (за місцем знаходження земельної ділянки), які надсилають (вручають) платникові за місцем його реєстрації до 01 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку за формою, встановленою у порядку, визначеному ст. 58 ПКУ (абзац перший п. 286.5 ст. 286 ПКУ).

Відповідно до п. 271.1 ст. 271 ПКУ 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.

Пунктом 284.1 ст. 284 ПКУ встановлено, що органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території.

Органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Ставки земельного податку з урахуванням п.п. 12.4.1 п. 12.4 ст. 12 ПКУ встановлюються сільськими, селищними, міськими радами та радами об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, в межах ставок, визначених ст.ст. 274, 277 ПКУ.

Згідно з п. 288.1 ст. 288 ПКУ підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Податковий період, порядок обчислення орендної плати, строк сплати та порядок її зарахування до бюджетів застосовується відповідно до вимог ст.ст. 285 – 287 розд. XII ПКУ (п. 288.7 ст. 288 ПКУ).

Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу відповідно до вимог п. 288.5 ст. 288 ПКУ:

- 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 (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, паралімпійської 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).

Отже, контролюючі органи для визначення власникам земельних ділянок розміру земельного податку використовують дані державного земельного кадастру щодо площі земельних ділянок, їх нормативної грошової оцінки з урахуванням коефіцієнтів індексації, а також рішення сільських, селищних, міських рад та рад об'єднаних територіальних громад, що створені згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, щодо ставок земельного податку. Для визначення землекористувачам розміру орендної плати контролюючі органи використовують дані державного земельного кадастру та договорів оренди земельних ділянок щодо площі земельних ділянок, їх нормативної грошової оцінки з урахуванням коефіцієнтів індексації, розміру орендної плати.

При цьому враховуються особливості обчислення та сплати земельного податку, встановлені ст.ст. 286, 287 ПКУ.

Так, у разі переходу права власності на земельну ділянку від одного власника – юридичної або фізичної особи до іншого протягом календарного року податок сплачується попереднім власником за період з 01 січня цього року до початку того місяця, в якому

припинилося право власності на зазначену земельну ділянку, а новим власником – починаючи з місяця, в якому він набув право власності (абзац другий п. 286.5 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 нежилого приміщення (його частини) у багатоквартирному жилому 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).