

Чи є платником земельного податку ФОП – платник ЄП, за земельні ділянки, які розташовані під будівлями (спорудами), їх частинами або нежилими приміщеннями у багатоквартирних жилих будинках, що знаходяться у власності такої особи та використовуються для провадження господарської діяльності, в тому числі за умови надання їх в оренду, якщо правовстановлюючі документи на земельну ділянку не оформлені?

ЗІР, категорія 112.01

Земельні відносини в Україні регулюються Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III зі змінами та доповненнями (далі – ЗКУ), а справляння плати за землю – Податковим кодексом України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі – ПКУ).

Використання землі в Україні є платним (ст. 206 ЗКУ).

Підпунктом 14.1.147 п. 14.1 ст. 14 ПКУ встановлено, що 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.

Платниками податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі, а об’єктами оподаткування земельним податком є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, та земельні частки (паї), які перебувають у власності (ст.ст. 269, 270 ПКУ).

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру (п. 286.1 ст. 286 ПКУ).

Статтею 120 ЗКУ визначено, 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 права 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.

Використання земельних ділянок без належного оформлення прав, включаючи право оренди, є порушенням норм земельного законодавства (ст.ст. 125, 211 ЗКУ).

Отже, у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, зацікавленим особам для одержання у власність або у користування земельних ділянок, необхідно звернутись до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування та територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, за місцем розташування земельних ділянок (ст.ст. 118, 123 ЗКУ).

Пунктом 286.6 ст. 286 ПКУ визначено, що за земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні, з урахуванням прибудинкової території.

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).

Відповідно до п.п. 4 п. 297.1 ст. 297 ПКУ платники єдиного податку звільняються від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності 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 та платниками єдиного податку четвертої групи для ведення сільськогосподарського товаровиробництва.

Не можуть бути платниками єдиного податку першої – третьої груп фізичні особи – підприємці, які надають в оренду земельні ділянки, загальна площа яких перевищує 0,2 гектари, житлові приміщення та/або їх частини, загальна площа яких перевищує 100 квадратних метрів, нежитлові приміщення (споруди, будівлі) та/або їх частини, загальна площа яких перевищує 300 квадратних метрів (п.п. 291.5.3 п. 291.5 ст. 291 ПКУ).

Таким чином, якщо фізична особа – підприємець має земельну ділянку і земельна ділянка використовується ним для провадження підприємницької діяльності, то така особа (платник єдиного податку першої – третьої груп), з врахуванням п.п. 291.5.3 п. 291.5 ст. 291 ПКУ, звільняється від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності із земельного податку.

Також, слід зазначити, що використання земельної ділянки без оформлення відповідного права є порушенням земельного законодавства.