

Чи має ЮО чи ФО сплачувати плату за землю у разі оренди площі як житлового, так і нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку?

ЗІР, категорія 112.01

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 доповненням (далі – ПКУ) плата за землю – це обов’язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. Відповідно до п. 269.1 ст. 269 ПКУ платниками земельного податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі.

Об’єктом оподаткування земельним податком згідно з ст. 270 ПКУ є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні та земельні частки (паї), які перебувають у власності.

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

База оподаткування, ставка, порядок обчислення та сплати, строк сплати визначені статтями 271-287 ПКУ.

Відповідно до п. 288.2 ст. 288 ПКУ платником орендної плати за земельну ділянку є її орендар.

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

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

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

Особливості регулювання відносин в сфері земельного права, в тому числі підстави для набуття земельних ділянок у власність та користування (у тому числі на умовах оренди), визначені Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III зі змінами та доповненнями (далі – ЗКУ).

Відповідно до частин першої та другої ст. 42 ЗКУ:

- земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками;
- земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України (наразі не затверджено).

Таким чином, платниками земельного податку за земельні ділянки під багатоквартирними житловими будинками є або підприємства, установи і організації, які здійснюють управління цими будинками і яким земельні ділянки під таким будинком та прибудинкова територія надані у постійне користування, або співвласники багатоквартирного будинку, яким земельні ділянки під таким будинком та прибудинкова територія надані у власність або у постійне користування.

Відповідно до ст. 125 ЗКУ право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними ст. 122 ЗКУ чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (ст. 124 ЗКУ).

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом (ст. 202 ЗКУ). При цьому земельна ділянка має бути індивідуально визначеним об'єктом нерухомого майна, якому властиві такі характеристики, як площа, межі, ідентифікатор у Державному земельному кадастрі тощо.

Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління визначені Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 року № 417-VIII зі змінами та доповненнями (далі – Закон № 417).

Відповідно до п. 5 частини першої ст. 1 Закону № 417 співвласник багатоквартирного будинку – це власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку.

Відповідно до частини другої ст. 382 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року № 435-IV із змінами та доповненнями усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є серед іншого права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо рішенням зборів співвласників або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат (частина друга ст. 12 Закон № 417).

Зобов'язання із здійснення витрат на управління багатоквартирним будинком у разі здачі в найм (оренду) квартир та/або нежитлових приміщень державної або комунальної власності несуть наймачі (орендарі) таких квартир та/або приміщень (частина четверта ст. 12 Закону № 417).

Таким чином, власник нерухомого майна в багатоквартирному будинку, має нарівні з іншими співвласниками нести витрати на утримання будинку пропорційно до своєї частини майна, які можуть включати також передбачену законодавством плату за землю щодо земельної

ділянки під таким будинком та прибудинкову територію. При цьому безпосереднім платником плати за землю виступає особа, щодо якої здійснено реєстрацію державних прав на земельну ділянку під будинком та прибудинкову територію (установа або організація, яка здійснює управління багатоквартирним будинком державної або комунальної власності; об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, яке є суб'єктом реєстрації відповідно до рішення співвласників).

У свою чергу, орендар як житлового, так і нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку безпосередньо не набуває прав власності чи користування земельними ділянками, які б підлягали державній реєстрації за таким орендарем відповідно до законодавства.

Отже, підстав для нарахування та сплати плати за землю (у формі земельного податку чи орендної плати за землю державної чи комунальної власності) як у платника податку у нього не виникає.

Вищезазначені роз'яснення надані узагальнюючою податковою консультацією щодо справляння плати за землю у разі оренди площі у багатоквартирному будинку, затвердженою наказом Міністерства фінансів України від 06.07.2018 № 602.