

Чи має сплачуватись земельний податок за земельні ділянки, на яких розташовані (а) будівлі (споруди), їх частини, або (б) нежитлові приміщення у багатоквартирних будинках, ФОП, яка застосовує спрощену систему оподаткування, обліку та звітності і використовує такі будівлі (споруди), їх частини або приміщення для провадження господарської діяльності?

ЗІР, категорія 112.01

Відповідно до п.п. 14.1.72 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI зі змінами та доповненням (далі – ПКУ) земельний податок – обов’язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Відповідно до п.п. 14.1.73 п. 14.1 ст. 14 ПКУ землекористувачами є юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди.

Відповідно ст. 269 ПКУ платниками земельного податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі.

Об’єктом оподаткування земельним податком згідно з положеннями 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).

Відповідно до п. 287.6 ст. 287 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.

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

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 Закону № 417).

Відповідно до п. 287.8 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.

При цьому, згідно з положеннями абзацу четвертого п. 297.1 ст. 297 ПКУ, платники єдиного податку першої - третьої груп звільняються від сплати податку на майно (в частині земельного податку) крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються такими платниками єдиного податку для провадження господарської діяльності.

Отже, фізична особа – підприємець – платник єдиного податку, який використовує будівлі (споруди), їх частини, для провадження господарської діяльності та який оформив відповідно до вимог законодавства свої права на земельну ділянку під такими об'єктами, не повинен сплачувати земельний податок.

Разом із тим, абзац четвертий п. 297.1 ст. 297 ПКУ не передбачає звільнення від земельного податку для фізичної особи підприємця – платника єдиного податку у випадку, коли обов'язок по сплаті податку виникає у нього як у співвласника багатоквартирного будинку у складі витрат на управління. Платником податку за земельну ділянку під багатоквартирним будинком з урахуванням прибудинкової території виступає особа, щодо якої здійснено реєстрацію державних прав на таку земельну ділянку (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). Всі співвласники багатоквартирного будинку (в тому числі фізичні особи – підприємці на спрощеній системі оподаткування, обліку та звітності) мають рівні обов’язки щодо здійснення витрат на управління будинком (пропорційно до своєї частки у спільному майні багатоквартирного будинку), до складу яких буде включатися передбачена законодавством плата за землю щодо земельної ділянки під таким будинком та прибудинковою територією.

Вищезазначені роз’яснення надані узагальнюючою податковою консультацією щодо справляння земельного податку з фізичних осіб – підприємців – платників єдиного податку, затвердженою наказом Міністерства фінансів України від 06.07.2018 № 602.