

Чи є платником земельного податку ЮО – платник ЄП, що є власником земельної ділянки, у разі передачі її в користування іншому СГ (за договором оренди, суперфіцію, сервітуту або емфітевзису)?

ЗІР, категорія 112.01

Статтями 269 та 270 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI зі змінами та доповненнями (далі – ПКУ) визначено, що платниками земельного податку є, зокрема власники земельних ділянок, та землекористувачі, а об'єктами оподаткування – земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні.

Підпунктом 4 п. 297.1 ст. 297 ПКУ визначено, що платники єдиного податку звільняються від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності із податку на майно (в частині земельного податку), крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються платниками єдиного податку, зокрема третьої групи для провадження господарської діяльності та платниками єдиного податку четвертої групи для ведення сільськогосподарського товаровиробництва.

Господарська діяльність – діяльність особи, що пов'язана з виробництвом (виготовленням) та/або реалізацією товарів, виконанням робіт, наданням послуг, спрямована на отримання доходу і проводиться такою особою самостійно та/або через свої відокремлені підрозділи, а також через будь-яку іншу особу, що діє на користь першої особи, зокрема, за договорами комісії, доручення та агентськими договорами (п.п. 14.1.36 п. 14.1 ст. 14 ПКУ).

Відповідно до абзацу першого частини першої ст. 102 прим. 1 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III зі змінами та доповненнями (далі – ЗКУ) право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року № 435-IV зі змінами та доповненнями (далі – ЦКУ).

Статтею 409 ЦКУ визначені права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої у користування для сільськогосподарських потреб. Зокрема, власник земельної ділянки має право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором (частина друга ст. 409 ЦКУ).

Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої для забудови, визначені абзацом першим частини першої ст. 414 ЦКУ, згідно з яким власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею.

Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (частина перша ст. 98 ЗКУ).

Частиною першою ст. 100 ЗКУ визначено, що сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Таким чином, юридична особа – власник земельної ділянки, що є платником єдиного податку третьої групи, у разі передачі в оренду цієї земельної ділянки іншому суб'єкту господарювання не є платником земельного податку, оскільки земельна ділянка використовується платником єдиного податку в господарській діяльності з метою отримання доходу.

У разі передачі земельної ділянки за договором емфітевзису, сервітуту, суперфіцію власник земельних ділянок – платник єдиного податку третьої групи земельний податок не сплачує за умови одержання доходу у виді плати за користування такою земельною ділянкою, яка встановлена договором емфітевзису, сервітуту, суперфіцію.

Юридична особа – власник земельної ділянки, що є платником єдиного податку четвертої групи у разі надання сільськогосподарських угідь та/або земель водного фонду в оренду іншому платникові податку, враховують орендовану площу земельних ділянок у своїй декларації. У декларації орендаря така земельна ділянка не враховується (п.п. 295.6.9 п. 295.6 ст. 295 ПКУ).

У разі передачі земельних ділянок в користування іншому суб'єкту господарювання за договором оренди, а також за договорами емфітевзису, сервітуту, суперфіцію, земельний податок власником земельних ділянок – платником єдиного податку четвертої групи сплачується на загальних підставах оскільки такі земельні ділянки використовуються платником не для ведення сільськогосподарського товаровиробництва.