

Чи виникають податкові зобов'язання з ПДВ при отриманні орендної плати за договором суборенди земельних ділянок державної або комунальної власності?

ЗІР, категорія 101.11

Згідно зі ст. 4 Закону України від 06 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» зі змінами та доповненнями (далі – Закон № 161) орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Відповідно до ст. 5 Закону № 161 орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

При цьому, згідно із п. 288.2 п. 288 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року №2755-VI із змінами та доповненнями (далі – ПКУ) платником орендної плати є орендар земельної ділянки.

Згідно із п.п. 197.1.21 п. 197.1 ст. 197 ПКУ звільняються від оподаткування ПДВ операції з постачання послуг з надання в оренду (суборенду) земельних ділянок, що перебувають у власності держави або територіальної громади, якщо кошти за такі послуги у повному обсязі сплачуються безпосередньо на відповідні рахунки органів, що здійснюють казначейське обслуговування бюджетних коштів.

В той же час відповідно до ст. 8 Закону № 161 орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом). Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Відповідно до п.п. «б» п. 185.1 ст. 185 ПКУ об'єктом оподаткування є операції з постачання послуг, місце постачання яких розташоване на митній території України, відповідно до ст. 186 ПКУ.

Орендна плата за договором суборенди земельної ділянки державної або комунальної власності в розумінні п.п. 14.1.185 п. 14.1 ст. 14 ПКУ є операцією з постачання послуг.

Враховуючи викладене, здійснювати перерахування орендної плати за земельну ділянку, яка перебуває у державній або комунальній власності, до місцевого бюджету повинен виключно орендар, який уклав з відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування договір оренди земельної ділянки.

Таким чином, орендна плата за договором суборенди земельної ділянки державної або комунальної власності не надходить безпосередньо до відповідного бюджету, а зараховується на банківський рахунок платника податку (особи, що уклала договір суборенди землі), тому вартість наданих послуг у межах договору суборенди (орендна плата) є об'єктом оподаткування ПДВ і підлягає оподаткуванню ПДВ за основною ставкою 20 відсотків.