Як розраховується орендна плата за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, якщо у договорі оренди окремим пунктом зазначено, що орендна плата визначається з урахуванням індексів інфляції?

ЗІР, категорія 112.05

Відповідно до абзацу першого п. 288.1 ст. 288 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI зі змінами та доповненнями (далі – ПКУ) підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Договір оренди земель державної і комунальної власності укладається за типовою формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України (абзац четвертий п. 288.1 ст. 288 ПКУ).

Статтею 4 Закону України від 06 жовтня 1998 року № 161 «Про оренду землі» зі змінами та доповненнями (далі – Закон № 161) встановлено, що орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

Згідно з п.п. 288.5.1 п. 288.5 ст. 288 ПКУ розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку:

- для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, – у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;
- для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, – у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

Істотні умови договору оренди землі визначені ст. 15 Закону № 161, однією з яких є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Пунктом 13 Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 року № 220 зі змінами та доповненнями, встановлено, що розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених ПКУ, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами;

- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності;
- в інших випадках, передбачених законом.

Форма Податкової декларації з плати за землю (земельний податок та/або орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності) затверджена наказом Міністерства фінансів України від 16.06.2015 № 560 (в редакції наказу Міністерства фінансів України від 23.01.2017 № 9) (далі – податкова декларація).

Зокрема, у колонці 12 розд. ІІ «Розрахунок суми орендної плати» податкової декларації зазначається нормативна грошова оцінка одиниці площі земельної ділянки.

Для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок (абзац перший п. 289.1 ст. 289 ПКУ).

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за станом на 01 січня поточного року, що визначається за наведеною у п. 289.2 ст. 289 ПКУ формулою.

Отже, для розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної та/або комунальної власності застосовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням щорічного коефіцієнта індексації.

Оскільки договір оренди землі є індивідуальним актом податкової дії, сторони якого (орендар та орендодавець земельної ділянки) є вільними в укладенні та визначенні умов такого договору, то у разі встановлення окремим пунктом договору, що орендна плата визначається з урахуванням індексів інфляції, орендарю необхідно звернутись до відповідного органу місцевого самоврядування (сільської, селищної, міської ради) або органу виконавчої влади, з яким укладено договір оренди землі (орендодавця), щодо прийняття ним рішення про індексацію нормативної грошової оцінки землі, визначеної на дату укладення договору, або у розмірі споживчих цін за відповідний рік, або у розмірі, визначеному особливим порядком перехідних положень ПКУ.