Яким чином нараховується орендна плата за земельну ділянку державної або комунальної власності, якщо договором оренди передбачено, що земельна ділянка перебуває у спільному користуванні кількох ФО (ФОП)?

ЗІР, категорія 112.05

Згідно з п. п. 14.1.136 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI зі змінами та доповненнями (далі – ПКУ) орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності – обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (далі – орендна плата).

Відповідно до абзацу першого ст. 2 Закону України від 06 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» зі змінами та доповненнями (далі – Закон № 161) відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III зі змінами та доповненнями, Цивільним кодексом України від 16 січня 2003 року № 435-IV зі змінами та доповненнями (далі – ЦКУ), законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Відповідно до п. 1 ст. 626 ЦКУ договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Згідно з абзацом четвертим частини четвертої ст. 179 Господарського кодексу України від 16 січня 2003 року № 436-IV зі змінами та доповненнями сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші додаткові умови.

Договір оренди земель державної і комунальної власності укладається за типовою формою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 року № 220 (абзац четвертий п. 288.1 ст. 288 ПКУ).

Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (ст. 13 Закону № 161).

Згідно з ст. 15 Закону № 161 істотними умовами договору оренди землі є:

об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

строк дії договору оренди;

орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Платником орендної плати є орендар земельної ділянки, об'єктом оподаткування – земельна ділянка, надана в оренду (пп. 288.2 та 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).

Податковий період, порядок обчислення орендної плати, строк сплати та порядок її зарахування до бюджетів застосовується відповідно до вимог статей 285 - 287 ПКУ (п. 288.7 ст. 288 ПКУ).

Пунктом 286.2 ст. 286 ПКУ визначено, що платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 01 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому ст. 46 ПКУ, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.

Нарахування фізичним особам сум орендної плати за землю проводиться контролюючими органами (за місцем знаходження земельної ділянки), які надсилають (вручають) платникові за місцем його реєстрації до 01 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення земельного податку або орендної плати за формою, встановленою у порядку, визначеному ст. 58 ПКУ (п. 286.5 ст. 286 ПКУ, п. 288.7 ст. 288 ПКУ).

Відповідно до ст. 510 ЦКУ сторонами у зобов'язанні є боржник і кредитор. У зобов'язанні на стороні боржника або кредитора можуть бути одна або одночасно кілька осіб.

Враховуючи зазначене, якщо договором оренди земельної ділянки державної і комунальної власності, передбачено, що земельна ділянка перебуває у спільному користуванні кількох фізичних осіб, то орендна плата нараховується контролюючим органом фізичним особам, а фізичні особи – підприємці самостійно обчислюють суму оренди та подають податкову декларацію, за площу орендованої земельної ділянки відповідно до умов договору оренди.