

ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ

Наказ от 23.11.2012 р. № 1051

Узагальнююча податкова консультація щодо плати земельного податку власниками нежитлових приміщень, платниками єдиного податку — фізичними особами — підприємцями

В Узагальнюючій податковій консультації вживаються такі скорочення:

- Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI - Податковий кодекс;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768—III — Земельний кодекс;
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV — Цивільний кодекс.

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу використання землі в Україні є платним.

Згідно із статтею 269 Податкового кодексу платниками податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі.

Статтею 270 Податкового кодексу визначено, що об'єктами оподаткування є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, та земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Згідно із пунктом 286.1 статті 286 Податкового кодексу підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні, з урахуванням прибудинкової території (п. 286.6 ст. 286 Податкового кодексу).

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 нерухоме майно (п. 287.6 ст. 287 Податкового кодексу).

Статтею 116 Земельного кодексу встановлено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, або за результатами аукціону.

Відповідно до статті 126 Земельного кодексу:

- право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом;
- право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою;
- право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі.

Платники єдиного податку звільняються від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності із земельного податку, крім земельного податку за земельні ділянки,

що не використовуються ними для провадження господарської діяльності (пп. 297.1.4 п. 297.1 ст. 297 Податкового кодексу).

Разом з цим підпунктом 291.5.3 пункту 291.5 статті 291 Податкового кодексу встановлено, що не можуть бути платниками єдиного податку, зокрема, фізичні особи — підприємці, які надають в оренду земельні ділянки, загальна площа яких перевищує 0,2 гектара, житлові приміщення, загальна площа яких перевищує 100 квадратних метрів, нежитлові приміщення (споруди, будівлі) та/або їх частини, загальна площа яких перевищує 300 квадратних метрів.

Згідно із статтею 796 Цивільного кодексу одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму. У договорі найму сторони можуть визначити розмір земельної ділянки, яка передається наймачеві. Якщо розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець.

Крім того, відповідно до статті 797 Цивільного кодексу плата, яка справляється з наймача будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), складається з плати за користування нею і плати за користування земельною ділянкою.

Таким чином, якщо право власності на земельну ділянку оформлене на фізичну особу (фізичну особу — підприємця) і земельна ділянка використовується ним для провадження господарської діяльності (магазин, СТО тощо), то такий підприємець (платник єдиного податку) звільняється від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності з земельного податку (з врахуванням підпункту 291.5.3 пункту 291.5 статті 291 Податкового кодексу).

У разі надання в оренду будівель, споруд або їх частин за договором оренди, одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також яка прилягає до будівлі або споруди, тобто підприємницька діяльність наймодавеців провадиться обов'язково за рахунок здачі в оренду майна і земельної ділянки, то така фізична особа — підприємець (власник нежитлового приміщення) теж звільняється від нарахування (сплати) та подання податкової звітності з земельного податку.

Директор Департаменту оподаткування фізичних осіб В. В. Бусарєв