

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

проблемні аспекти застосування законодавства

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

Форми плати за землю: земельний податок, орендна плата, єдиний податок 4 групи.

Нове! Мінімальне податкове зобов'язання: хто платить, як розрахувати.

Плата за землю під час воєнного стану.

Особливості застосування нормативної грошової оцінки як бази оподаткування для аграріїв.

Індексація НГО та орендної плати.

Хто платить земельний податок в разі укладення договору оренди чи емфітевзису?

Нові форми податкових декларацій: заповнюємо правильно!

Увага! Нові рахунки для податкових платежів.

Наслідки порушення строків подання податкових декларацій та здійснення плати за землю.



БАЗОВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ

Форми плати за землю:

- Земельний податок
- Орендна плата
- Єдиний податок



БАЗОВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ

Суб'єкти оподаткування.

269.1. Платниками плати за землю є:

269.1.1. платники земельного податку:

269.1.1.1. власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);

269.1.1.2. землекористувачі, яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності на правах постійного користування;

269.1.2. платники орендної плати - землекористувачі (орендарі) земельних ділянок державної та комунальної власності на умовах оренди.



БАЗОВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ

Об'єкт оподаткування.

270.1. Об'єктами оподаткування платою за землю є:

270.1.1. об'єкти оподаткування земельним податком:

270.1.1.1. земельні ділянки, які перебувають у власності;

270.1.1.2. земельні частки (паї), які перебувають у власності;

270.1.1.3. земельні ділянки державної та комунальної власності, які перебувають у володінні на праві постійного користування;

270.1.2. об'єкти оподаткування орендною платою - земельні ділянки державної та комунальної власності, надані в користування на умовах оренди.



БАЗОВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ

База оподаткування

271.1. Basis of taxation is:

271.1.1. normative monetary valuation of the land plot taking into account the coefficient of indexation, determined according to the order, established by this section;

271.1.2. area of the land plot, normative monetary valuation of which has not been carried out.

271.2. Decisions of the council regarding the normative monetary valuation of land plots are officially published by the corresponding local self-government body before July 15 of the year, which precedes the budgetary period, in which the application of the normative monetary valuation of land or changes (planning period). In other cases, the norms of the corresponding decisions are applied from the beginning of the budgetary period, which begins with the planning period.



БАЗОВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ

Ставка оподаткування

277.1. Ставка податку за земельні ділянки, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), розташовані за межами населених пунктів або в межах населених пунктів, встановлюється у розмірі не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, а для лісових земель - не більше 0,1 відсотка від нормативної грошової оцінки площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області.



БАЗОВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ

Ставка оподаткування

274.1. Ставка податку за земельні ділянки, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки, а для лісових земель - не більше 0,1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки.

274.2. Ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форм власності).



БАЗОВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ

Момент виникнення податкового зобов'язання.

287.4. Податкове зобов'язання з плати за землю, визначене у податковій декларації, у тому числі за нововідведені земельні ділянки, сплачується власниками та землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця.

287.5. Податок фізичними особами сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення.



БАЗОВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПЛАТУ ЗА ЗЕМЛЮ

Пільги

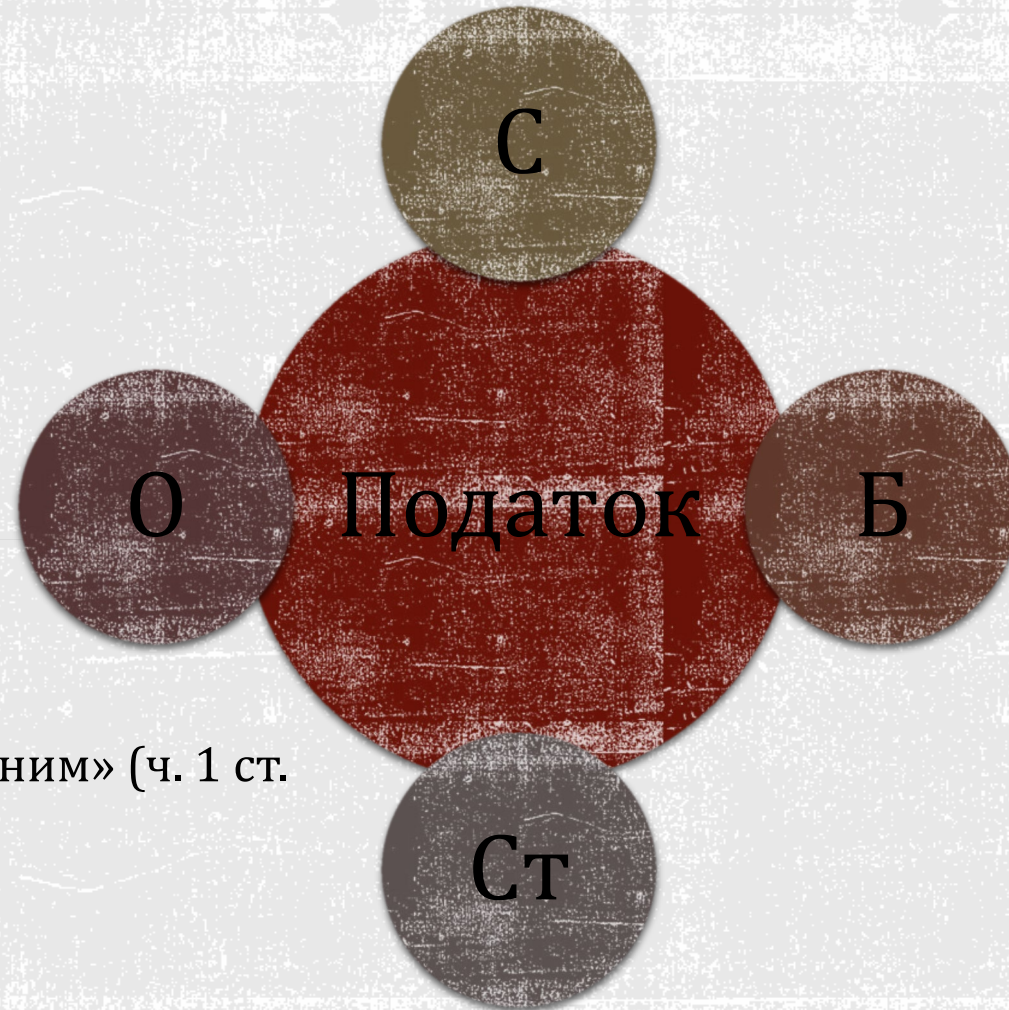
Стаття 281. Пільги щодо сплати земельного податку для фізичних осіб

Стаття 282. Пільги щодо сплати податку для юридичних осіб

Стаття 283. Земельні ділянки, які не підлягають оподаткуванню земельним податком



КОЛИ МОЖНА НЕ ПЛАТИТИ ЗА ЗЕМЛЮ?



«Використання землі в Україні є платним» (ч. 1 ст.

206 ЗК України)



КОЛИ МОЖНА НЕ ПЛАТИТИ ЗА ЗЕМЛЮ?

Відсутність об'єкта чи суб'єкта оподаткування.


14.1.74. земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними щодо неї правами.

14.1.73. землекористувачі - юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), які користуються земельними ділянками державної та комунальної власності:

на праві постійного користування;

на умовах оренди;





КОЛИ
МОЖНА НЕ
ПЛАТИТИ ЗА
ЗЕМЛЮ?

Емфітевзис,
суперфіцій,
сервітут:

ПЛАТИТЬ
ВЛАСНИК!

КОЛИ МОЖНА НЕ ПЛАТИТИ ЗА ЗЕМЛЮ?

Ризики використання неоформлених земельних ділянок.

«7.10. Отже, у випадку використання землекористувачем сформованої земельної ділянки комунальної власності, якій присвоєно окремий кадастровий номер, без оформлення договору оренди власник такої земельної ділянки (орган місцевого самоврядування, який представляє інтереси територіальної громади) може захистити своє право на компенсацію йому вартості неотриманої орендної плати в порядку статті 1212 ЦК України» (постанова ВП ВС від 09.11.2021 р. у справі №905/1680/20)



МІНІМАЛЬНЕ ПОДАТКОВЕ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Стаття 38¹ Податкового кодексу України.

$МПЗ = НГОд \times К \times М / 12,$

де:

НГОд – НГО відповідної земельної ділянки з урахуванням K_i ;

$K = 0,05$ (в 2022 та 2023 році $K = 0,04$ – п. 67 Інших перехідних положень ПКУ);

M – кількість календарних місяців, протягом яких земельна ділянка перебуває у власності, оренді, користуванні на інших умовах (в тому числі на умовах емфітевзису) платника податків.

Тобто МПЗ становитиме 5% від НГО.



МІНІМАЛЬНЕ ПОДАТКОВЕ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Перший період нарахування МПЗ – 2022 рік. Тобто МПЗ нараховуватимуть у 2023 році за 2022 рік.

Для юридичних осіб та ФОП:

Платник податку зобов'язаний у складі податкової декларації за податковий (звітний) рік подавати додаток з розрахунком різниці між сумою загального МПЗ (по всім ділянкам у власності та користуванні) та загальною сумою сплачених податків, зборів, платежів (податок на прибуток, військовий збір, ПДФО, ЄП, земельний податок, рентна плата) та 20% витрат на оренду земельних ділянок.

При позитивному значенні різниці податок на прибуток збільшується на суму такої різниці.



МІНІМАЛЬНЕ ПОДАТКОВЕ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Для фізичних осіб (не ФОП):

МПЗ обчислюється контролюючим органом.

ППР разом з детальним розрахунком суми податку про сплату річного податкового зобов'язання з ПДФО, на суму позитивного значення різниці між сумою загального МПЗ та сумою сплачених податків, зборів, платежів (пов'язаних з виробництвом та реалізацією власної сільськогосподарської продукції та/або з власністю та/або користуванням земельними ділянками, віднесеними до сільськогосподарських угідь), надсилається (вручається) платнику податку до 1 липня року, наступного за звітним.



ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

69. Установити, що тимчасово, на період до припинення або скасування воєнного стану на території України, введеного Указом Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року N 64/2022, затвердженим Законом України "Про затвердження Указу Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року N 2102-IX, справляння податків і зборів здійснюється з урахуванням особливостей, визначених у цьому пункті.

69.1. У разі відсутності у платника податків можливості своєчасно виконати свій податковий обов'язок щодо дотримання термінів сплати податків та зборів, подання звітності, у тому числі звітності, передбаченої пунктом 46.2 статті 46 цього Кодексу ... платники податків звільняються від передбаченої цим Кодексом відповідальності з обов'язковим виконанням таких обов'язків протягом шести місяців після припинення або скасування воєнного стану в Україні.

...

Платники податків, які мають можливість своєчасно виконувати податкові обов'язки щодо дотримання термінів сплати податків та зборів, подання звітності, у тому числі звітності, передбаченої пунктом 46.2 статті 46 цього Кодексу, реєстрації у відповідних реєстрах податкових накладних, розрахунків коригування, звільняються від відповідальності за несвоєчасне виконання таких обов'язків, граничний термін виконання яких припадає на період починаючи з 24 лютого 2022 року до дня набрання чинності Законом України "Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо особливостей податкового адміністрування податків, зборів та єдиного внеску під час дії воєнного, надзвичайного стану" за умови реєстрації такими платниками податкових накладних та розрахунків коригування в Єдиному реєстрі податкових накладних до 15 липня 2022 року, подання податкової звітності до 20 липня 2022 року та сплати податків та зборів у строк не пізніше 31 липня 2022 року.



ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

69.2. Податкові перевірки не розпочинаються, а розпочаті перевірки зупиняються; крім:

а) камеральних перевірок;

б) документальних позапланових перевірок, що проводяться на звернення платника податків та/або з підстав, визначених підпунктами 78.1.7 та 78.1.8 пункту 78.1 статті 78 цього Кодексу, та/або документальних позапланових перевірок платників податків, за якими отримано податкову інформацію, що свідчить про порушення платником валютного законодавства в частині дотримання граничних строків надходження товарів за імпортними операціями та/або валютної виручки за експортними операціями;

в) фактичних перевірок.



ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

69.14. Тимчасово, на період з 1 березня 2022 року по 31 грудня року, наступного за роком, у якому припинено або скасовано воєнний, надзвичайний стан, не нараховується та не сплачується плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) за земельні ділянки (земельні частки (паї)), що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації, та перебувають у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди, фізичних або юридичних осіб, а також за земельні ділянки (земельні частки (паї)), визначені обласними військовими адміністраціями як засмічені вибухонебезпечними предметами та/або на яких наявні фортифікаційні споруди.

Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації, визначається Кабінетом Міністрів України.



ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

69.15. Тимчасово, за 2022 та 2023 податкові (звітні) роки, не нараховується та не сплачується загальне мінімальне податкове зобов'язання за земельні ділянки, що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації, та/або за земельні ділянки, визначені обласними військовими адміністраціями як засмічені вибухонебезпечними предметами та/або на яких наявні фортифікаційні споруди.

Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації, визначається Кабінетом Міністрів України.



ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

МІНІСТЕРСТВО АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ

НАКАЗ

24.06.2022

м. Київ

№376

Про затвердження усереднених показників нормативної грошової оцінки земель

Із змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18 липня 2022 року №475



ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

2. Установити, що усереднені показники нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі застосовуються у період дії правового режиму воєнного стану.

3. Держгеокадастру затвердити та оприлюднити на офіційному вебсайті Держгеокадастру перелік адміністративно-територіальних одиниць, у яких неможливе надання витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки.

20) центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, затверджує усереднені показники нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі, які застосовуються у випадках обов'язкового проведення нормативної грошової оцінки земель, передбачених статтею 13 Закону України "Про оцінку земель", у разі неможливості надання витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки.



НГО ДЛЯ АГРАРІІВ

Як ділянки не попали в загальнонаціональну НГО?

НГО немає, а база оподаткування є!

(271.1.2. площа земельної ділянки, нормативну грошову оцінку якої не проведено).

Зміна складу угідь як податковий ризик.



ІНДЕКСАЦІЯ НГО ТА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

289.2. 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 (K_i), на який індексується нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), на 1 січня поточного року, що визначається за формулою:

$$K_i = I : 100,$$

де I - індекс споживчих цін за попередній рік.

У разі якщо індекс споживчих цін перевищує 115 відсотків, такий індекс застосовується із значенням 115.



ІНДЕКСАЦІЯ НГО ТА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

«Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди».

(ст. 21 Закону України «Про оренду землі»)



НГО ДЛЯ АГРАРІЇВ

«277.1. Ставка податку за земельні ділянки, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), розташовані за межами населених пунктів або в межах населених пунктів, встановлюється у розмірі не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, а для лісових земель - не більше 0,1 відсотка від нормативної грошової оцінки площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області».



ОРЕНДА ТА ЕМФІТЕВЗИС

281.3. Від сплати податку звільняються на період дії єдиного податку четвертої групи власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі за умови передачі земельних ділянок та земельних часток (паїв) в оренду платнику єдиного податку четвертої групи.

Для емфітевзису подібної норми немає!



НОВІ ФОРМИ ПОДАТКОВИХ ДЕКЛАРАЦІЙ

МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ

НАКАЗ

16.06.2015

м. Київ

№560

Про затвердження форми Податкової декларації з плати за землю (земельний податок та/або орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності)

Із змінами і доповненнями, внесеними наказами Міністерства фінансів України від 23 січня 2017 року №9, від 18 лютого 2022 року №83.



НОВІ РАХУНКИ

Чому це особливо важливо для орендарів:

«14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором:

у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати,
встановленої цим договором;

стягується пеня у розмірі _____ відсотків несплаченої суми за кожний день
прострочення» (типовий договір оренди землі).



НОВІ ФОРМИ ПОДАТКОВИХ ДЕКЛАРАЦІЙ

МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ

НАКАЗ

19.06.2015

м. Київ

№578

Про затвердження форм податкових декларацій платника єдиного податку

Із змінами і доповненнями, внесеними наказами Міністерства фінансів України від 17 березня 2017 року №369, від 9 грудня 2020 року №752, від 24 листопада 2022 року №394, від 15 грудня 2022 року №438

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити такі, що додаються:

...

форму податкової декларації платника єдиного податку четвертої групи.



НАСЛІДКИ ПОРУШЕННЯ СТРОКІВ ПОДАВАННЯ ПОДАТКОВИХ ДЕКЛАРАЦІЙ ТА ЗДІЙСНЕННЯ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

Податкові санкції (штраф, пеня).

Договірні санкції (для орендарів).

Примусове припинення прав на землю.



КОБИЛЯНСЬКИЙ Віктор Ананійович

Адвокат

Керівник Центру земельного права Вищої школи адвокатури

Контакти:

+380-67-4657398

vk@llo.com.ua

