

Запитання з вебінару UAFA TA «Все про плату за землю»

Запитання: Враховуючи зміни до законодавства, як правильно затвердити проекти відведення земельних ділянок сільськогосподарського призначення комунальної власності, які розроблені для подальшої передачі в оренду на електронних торгах.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» (набрав чинності 19.11.2022) скасовано заборону на проведення земельних торгів та на формування земельних ділянок. Тому слід керуватися загальними нормами, зокрема, статтею 136 Земельного кодексу України, яка регулює підготовку лотів для продажу на земельних торгах. Проект землеустрою має бути затверджений на сесії відповідної сільської, селищної чи міської ради (організатора торгів).

Запитання: Чи може ОМС надавати дозвіл на зміну цільового призначення на земельну ділянку не с.-г. призначення?

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» було змінено процедуру встановлення та зміни цільового призначення. Так, відповідно до частини 2 статті 20 Земельного кодексу України *«Зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності, віднесених до категорій земель житлової та громадської забудови, земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельних ділянок (крім земельних ділянок, розташованих на територіях, об'єктах природно-заповідного фонду, та земельних ділянок лісгосподарського призначення), на яких розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності землекористувача, який використовує земельні ділянки на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, може здійснюватися землекористувачем. У такому разі зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження відповідною земельною ділянкою.*

Зміна землекористувачем цільового призначення земельної ділянки державної, комунальної власності, наданої йому в користування (крім постійного користування) без проведення земельних торгів для провадження певної діяльності, не повинна призводити до провадження ним на такій земельній ділянці іншої діяльності (крім випадків розташування на земельній ділянці будівель, споруд, що перебувають у власності землекористувача)».

При цьому *«Зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує: розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки)»* (ч. 6 ст. 20 Земельного кодексу України).

Проте ця спрощена процедура (зміна цільового призначення земельної ділянки її власником чи землекористувачем) може застосовуватися лише за наявності комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади та внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони. І оскільки для більшості територіальних громад це ще не зроблено, слід керуватися пунктом 23 Перехідних положень Земельного кодексу України, за яким *«зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок у таких випадках приймається щодо:*

- *земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу;*
- *земельних ділянок приватної власності - сільськими, селищними, міськими радами, на території яких розташована відповідна земельна ділянка.*

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки приватної власності, розробляється без надання дозволу на його розроблення.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки, затверджується органом, що приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки».

Запитання: Чи можна включати суму єдиного податку 4 групи юридичної особи в зменшення МПЗ за 4 квартал 2021р, яка була сплачена в 2021 році авансом?

У розрахунку загального мінімального податкового зобов'язання за податковий (звітний) рік відповідний рядок має назву: *«Загальна сума сплачених податків, зборів, платежів протягом податкового (звітного) року»*. При цьому *«У сумі сплачених податків, зборів, платежів та витрат на оренду земельних ділянок не враховуються помилково та/або надміру сплачені у податковому (звітному) році суми податків, зборів, платежів»* (примітка 7 до Розрахунку). Отже, на нашу думку, сплачені в 2021 році (навіть авансом за 2022 рік) податки, не можуть враховуватися в Розрахунку МПЗ.

Запитання: Як спадкоємцям паїв (за сертифікатом) затвердити розроблену технічну документацію? Що повинно бути написано у рішенні ОМС (передати у власність чи винести в натуру (на місцевість)?

Це питання пов'язане з нормою підпункту 5 пункту 27 Перехідних положень ЗКУ: *«безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється...»*. Але ця норма поширюється виключно на землі державної та комунальної власності. А земельні частки (паї) виділяються із земель колективної власності. Тому не буде великою помилкою писати «передати у власність». Та все ж таки краще використовувати термінологію Закону України «Про

порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» і писати в рішенні «*виділити в натурі (на місцевості)*».

Запитання: Як бути з оплатою податку щодо земельних ділянок які є обліковані в земельно-кадастровій книзі та є прийняті рішення про їх передачу у власність, але відсутні кадастрові номери?

Раніше пункт 286.1 Податкового кодексу України передбачав, що «*Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру*». Тому відсутність кадастрового номеру (і, відповідно, відсутність відомостей про земельну ділянку в кадастрі) дозволяла уникнути сплати податку. Але Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень» цей пункт було змінено і тепер він передбачає, що «*Підставою для нарахування земельного податку є:*

а) дані державного земельного кадастру;

б) дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

в) дані державних актів, якими посвідчено право власності або право постійного користування земельною ділянкою (державні акти на землю);

г) дані сертифікатів на право на земельні частки (паї)».

Тобто відсутність кадастрового номеру само по собі не скасовує необхідність плати за землю. Звісно, якщо у особи виникло право власності на землю (із запитання це не зрозуміло).

Запитання: Хто адмініструє орендну сплату за водні об'єкти (їх частини), тобто контроль за нарахуванням та сплатою?

Загальна відповідь – орендодавець. Але якщо йдеться про оренди землі державної чи комунальної власності в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, то орендна плата відноситься до орендних платежів, тому відповідне адміністрування здійснюють органи Державної податкової служби.

Запитання: Карпівська ТГ, як сплачується орендна плата і земельний податок за земельні ділянки, на яких розташовані фортифікаційні споруди, але територія не включена в Список територій на яких ведуться бойові дії.

У загальному порядку. Проте «*Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини*» (ст. 23 Закону України «Про оренду землі»).

Запитання: Які штрафи передбачені за неправильне визначення суми МПЗ?

Застосовуються загальні норми глави 11 «Відповідальність» Податкового кодексу України. Зокрема статті 123, яка передбачає штраф в розмірі 10% від суми донарахованого податкового зобов'язання (в певних випадках до 100%).

Запитання: Підкажіть, чи треба заповнювати МПЗ в декларації ФОП 3-я група, якщо ФОП НЕсільгоспвиробник, але як фізична особа має у власності 0,25 га земель ОСГ з кадастром (біля будинку)?

Очевидно, що будинок знаходиться у населеному пункті. Відповідно тут має застосовуватися норма пункту 38¹.2 Податкового кодексу України: *«Мінімальне податкове зобов'язання не визначається для ... земельних ділянок, віднесених до сільськогосподарських угідь, які належать фізичним особам на праві власності та/або на праві користування та станом на 1 січня 2022 року знаходилися у межах населених пунктів»*.

Запитання: У додатку Розрахунок Мпз , розділ 1, колонка 5 Нго земельної ділянки, якої проведена-НГО за 1 га треба писати? Чи всієї ділянки?

Всієї ділянки. Якщо ви напишете оцінку 1 га, це призведе до заниження МПЗ (графа 9) і, в подальшому, застосуванні штрафних санкцій.

Запитання: Чи розраховується МПЗ для земельних ділянок з цільовим призначення для ведення ОСГ, якщо ділянка розташована за межами населеного пункту? Власником земельних ділянок з цільовим призначення ОСГ не подавав декларацію.

Розраховується. Але, враховуючи, що власниками таких ділянок є фізичні особи, нарахування МПЗ здійснюється органами Державної податкової служби.

Запитання: Прокоментуйте, будь ласку, норму 297 ПКУ про звільнення від обов'язку сплати і подання звітності за податками -"297.1. Платники єдиного податку звільнюються від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності з таких податків і зборів:4) податку на майно в частині земельного податку за земельні ділянки, що використовуються платниками єдиного податку першої - третьої груп для провадження господарської діяльності... і т.д.

Дуже складне запитання з довгою (з 90-х років) історією. Якщо говорити коротко, то звільнення від сплати земельного податку застосовується виключно для тих земельних ділянок, які використовуються в господарській діяльності безпосередньо платником ЄП. Аби глибше розібратися з цим питанням, пропонуємо пошукати індивідуальні податкові консультації (їх дуже багато) або скористатися ресурсом ЗІР.

Запитання: чи розраховується МПЗ якщо людина померла, а родичі ще не вступили в право власності та немає нових договорів.

З моменту смерті припиняється правосуб'єктність фізичної особи, отже вона не може бути платником податку. У той же час частина 5 статті 1268 Цивільного кодексу України говорить, що *«Незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини»*. Отже, слід бути готовим до того, що після оформлення спадщини податкова визначить МПЗ за весь період з моменту відкриття спадщини (смерті спадкодавця).

Запитання: У податкових декларація розраховується МПЗ, а на який рахунок сплачується податок? На рахунок за сплату земельного податку?

МПЗ завжди визначається у складі іншого податку (податку на прибуток, податку з доходів фізичної особи, єдиного податку, земельного податку – в залежності від системи оподаткування) і сплачується у складі такого податку.

Запитання: Я - ФОП. Як сплачувати земельний податок, щоб врахувати податок у розрахунок МПЗ? Раніше сплачували за кожну людину окремо, та яку подавати звітність про сплату податку на землю?

Залежно від системи оподаткування. Про форми декларацій ми говорили під час вебінару (перегляньте його ще раз). Заповнюючи декларацію (включно з розрахунком МПЗ), зверніть увагу на примітки до відповідних граф та рядків. У більшості випадків вони дозволяють уникнути помилок.

Запитання: Можна більш детально про звільнення від мпз при заключені договорів.
Дякую.

Випадки звільнення від МПЗ описані в пункті 381.2 Податкового кодексу України. А пункт 381.3 Податкового кодексу України говорить, що *«У разі передачі земельних ділянок в оренду (суборенду), емфітевзис або інше користування мінімальне податкове зобов'язання визначається для орендарів, користувачів на інших умовах таких земельних ділянок у порядку, визначеному цим Кодексом»*. Отже, принцип простий – МПЗ сплачує особа, яка користується земельними ділянками за договором.

Запитання: Чи потрібно сплачувати МПЗ пільговим категоріям громадян, які мають земельні ділянки до 2 га за межами населених пунктів (пенсіонерам, учасникам бойових дій)?

Окремих пільг з МПЗ для таких категорій не встановлено. Проте на них поширюються пільги, встановлені для земельного податку (див. ст. 281 Податкового кодексу України).

Запитання: скільки коштуватиме для ОМС одержання програми з обліку земель?

Це залежить від програми, її виробника та площі території громади.

Запитання: чи може даний модуль формувати звіти у формі таблиць

Залежить від програми. У більшості випадків – так.

Запитання: у виступі Гончаренко Л. було виставлено слайд про розрахунок МПЗ, де коефіцієнт для ФГ 0,02. Який коефіцієнт буде застосовуватися: 0,02 чи 0,04?

Відповідно до пункту 381.1.2 Податкового кодексу України в розрахунку МПЗ використовується коефіцієнт, що становить 0,05. Проте відповідно до пункту 67 Інших перехідних положень Податкового кодексу України *«Тимчасово, для розрахунку мінімального податкового зобов'язання за 2022 та 2023 податкові (звітні) роки коефіцієнт "К", визначений у підпунктах 381.1.1 і 381.1.2 статті 381 цього Кодексу, застосовується із значенням 0,04»*.

Запитання: Земельна ділянка с/г призначення комунальної власності (сіножаті) перебуває в оренді аграрія через аукціон. Як аграрій може змінити виду угідь на рілля (чи потрібно погоджувати з ОМС)?

Зміна складу угідь відбувається за проектами землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь (див. ст. 52 Закону України «Про землеустрій»). Погодження таких проектів з органами місцевого самоврядування наразі не передбачено. Але якщо в договорі оренди визначено використання земельної ділянки саме для сінокосіння, то зміна угідь потребуватиме і внесення змін в договір, що неможливо без погодження орендодавця.

Запитання: Коли сплачувати МПЗ?

Залежно від встановлених строків сплати для податку, в складі якого враховується МПЗ (податку на прибуток, податку з доходів фізичної особи, єдиного податку, земельного податку), залежно від системи оподаткування.

Запитання: СФГ юридична особа, 4 група. Чому ПДФО і ВЗ сплачені з дивідендів засновникам не зменшують МПЗ?

Так визначив законодавець.

Запитання: Земельна ділянка 2 га в межах населеного пункту, перебуває в оренді. Чи має нараховуватися МПЗ?

Якщо власником ділянки є фізична особа, то ні (п. 38^{1.2} Податкового кодексу України).