

Податкова консультація

Державна фіскальна служба України, керуючись ст. 52 Податкового кодексу України (далі – ПКУ), розглянула Ваше звернення і надає індивідуальну податкову консультацію щодо здавання в оренду нежитлового приміщення та земельної ділянки.

Земельні відносини в Україні регулюються Земельним кодексом України (далі – ЗКУ), а справляння плати за землю – ПКУ).

Використання землі в Україні є платним (стаття 206 ЗКУ).

Відповідно до підпункту 14.1.72 пункту 14.1 статті 14 ПКУ земельний податок - обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Платниками податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі, а об'єктами оподаткування земельним податком є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, та земельні частки (паї), які перебувають у власності (статті 269, 270 ПКУ).

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру (пункт 286.1 статті 286 ПКУ).

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 таку земельну ділянку (пункт 287.6 статті 287 ПКУ).

Відповідно до статті 125 ЗКУ право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом (стаття 202 ЗКУ). При цьому земельна ділянка має бути індивідуально визначеним об'єктом нерухомого майна, якому властиві такі характеристики, як площа, межі, ідентифікатор у Державному земельному кадастрі тощо.

Згідно з положеннями абзацу 4 пункту 297.1 статті 297 ПКУ, платники єдиного податку першої - третьої груп звільняються від сплати податку на майно (в частині земельного податку) крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються такими платниками єдиного податку для провадження господарської діяльності.

Не можуть бути платниками єдиного податку першої-третьої груп фізичні особи – підприємці, які надають в оренду земельні ділянки, загальна площа яких перевищує 0,2 гектари, житлові приміщення та/або їх частини, загальна площа яких перевищує 100 квадратних метрів, нежитлові приміщення (споруди, будівлі) та/або їх частини, загальна площа яких перевищує 300 квадратних метрів (підпункт 291.5.3 пункту 291.5 статті 291 ПКУ).

Отже, фізична особа - підприємець - платник єдиного податку, який

використовує будівлі (споруди), їх частини, для провадження господарської діяльності та який оформив відповідно до вимог законодавства свої права на земельну ділянку під такими об'єктами, не повинен сплачувати земельний податок.

Зазначена позиція викладена в наказі Міністерства фінансів України від 06.07.2018 № 602 «Про затвердження узагальнюючих податкових консультацій з деяких питань оподаткування платою за землю».

Також, слід зазначити, що 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, з урахуванням прибудинкової території. Таким чином, підприємець, який здійснює господарську діяльність на спрощеній системі оподаткування, звільняється від нарахування, сплати та подання податкової звітності із земельного податку у разі, якщо у договорі оренди нерухомого майна зазначається також і площа земельної ділянки, яка знаходиться під таким майном (з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території та вимог підпункту 291.5.3 пункту 291.5 статті 291 ПКУ).

Згідно з пунктом 52.2 статті 52 ПКУ індивідуальна податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію.