

Остапенко Юлія Петрівна,
*к.е.н., доцент кафедри обліку в кредитних і
бюджетних установах та економічного аналізу,
ДВНЗ «Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана»,
м. Київ, Україна*

ОСОБЛИВОСТІ НАРАХУВАННЯ ТА СПЛАТИ ПОДАТКУ НА ЗЕМЛЮ

Основним законодавчим актом, що регулює земельні відносини в Україні, є Земельний кодекс (далі – ЗКУ) [1], а порядок земельного оподаткування регламентується розділом XII «Податок на майно» (ст. 269–289) ПКУ [2].

Використання землі суб'єктами підприємницької діяльності в Україні є платним згідно ст. 6 ЗКУ. Платниками земельного податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв), а також землекористувачі (п. 269.1 ПКУ).

Для здійснення розрахунку того чи іншого податку в Україні, потрібно знати базу оподаткування і ставку, за якою обчислюється податок.

Базою оподаткування земельним податком є (ст.271 ПКУ):

– нормативна грошова оцінка земельних ділянок (НГО) з урахуванням коефіцієнта індексації;

– площа земельних ділянок, нормативна грошова оцінка яких не проведена.

Нормативна грошова оцінка (НГО) земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів (п. 14.1.125 ПКУ).

Рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передуює бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом (п. 271.2 ПКУ).

Також ставки місцевих податків (до яких належить і земельний податок) оприлюднюються до 15 липня поточного року і на веб-сайті ДФС.

Відповідно до ст.13 ЗУ №1378 [3] встановлено обов'язкове проведення нормативної грошової оцінки земель, яке реалізується шляхом затвердження місцевою радою технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту. Нормативна ж оцінка конкретної ділянки оформлюється як витяг з такої технічної документації. За межами населених пунктів можлива НГО окремої ділянки.

При цьому нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться (ст. 18 ЗУ №1378):

➤ розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж 1 раз на 5-7 р.;

➤ розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільгосппризначення – не рідше ніж 1 раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж 1 раз на 7-10 років.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до ЗУ №858.

Ставки земельного податку диференційовані залежно від місця розташування ділянки, проведеної нормативної грошової оцінки тощо.

Щодо ставок земельного податку, то ПКУ, визначає лише їх граничні розміри (п.274.1 ПКУ). Граничні розміри ставок податку за земельні ділянки, НГО яких проведено, у 2020 році порівняно з 2019 роком не змінилися. Як і раніше розмір податку за такі землі не може бути більшим за 3 % від НГО. Причому за землі загального користування не більше 1 %, а для сільськогосподарських угідь не менше 0,3 % та не більше 1 % від їх НГО. Окремо визначено, що гранична ставка земельного податку для лісових земель не може перевищувати 0,1 % від НГО.

Ставку земельного податку за ділянки, НГО яких не проведено, залишено без змін – у розмірі не більше 5 % від НГО одиниці площі ріллі по АР Крим або по області, а для сільгоспугідь – не менше 0,3 % та не більше 5 % від зазначеної оцінки. Для лісових земель встановили граничну ставку – не більше 0,1% НГО (п.277.1 ПКУ).

Органи місцевого самоврядування встановлюють конкретні розміри ставок земельного податку за місцезнаходженням земельних ділянок згідно п.284.1 ПКУ.

Нормативна грошова оцінка земель, відповідно до ст.289 ПКУ підлягає індексації. Коефіцієнт індексації грошової оцінки земель, на який індексується оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення, розраховується відповідно до п. 289.2 ПКУ, станом на 1 січня поточного року. Цей коефіцієнт застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

Відповідно до ст.289 ПКУ НГО земель, яка використовується для обчислення розміру земельного податку та орендної плати за землі державної та комунальної власності, щороку має бути відкоригована на коефіцієнт індексації (K_i), який обчислюється на підставі інформації Держстату про індекс споживчих цін (I), який склався на 1 січня поточного року ($K_i = I : 100$). У разі, якщо індекс споживчих цін перевищує 115 %, то коефіцієнт індексації застосовується із значенням 115.

Однак в п.9. підрозд. 6 розд. XX ПКУ встановлено спеціальні індекси споживчих цін для обчислення плати за землю у 2019-2023 роках, відповідно до змін, внесених ЗУ № 2628. Згідно з цією нормою індекс споживчих цін, що використовується для визначення коефіцієнта індексації НГО сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення, застосовується зі значенням 100 %.

Тобто, збільшувати суму податку (орендної плати) через зростання індексу споживчих цін у 2019-2023 роках не потрібно.

Щодо сплати земельного податку для фізичних та юридичних осіб статтями 281-282 ПКУ передбачено пільги. Також окремо виділені земельні ділянки, які не підлягають оподаткуванню земельним податком (ст.283 ПКУ).

Земельний податок сплачується з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою. У разі припинення права власності або права користування земельною ділянкою податок, а також орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності сплачуються за фактичний період перебування землі у власності або користуванні у поточному році.

Відповідно до п. 1 ст. 125 ЗКУ право власності і право постійного користування на земельну ділянку виникає після отримання документа, що засвідчує право власності або право постійного користування земельною ділянкою, і його державної реєстрації. Право на оренду земельної ділянки виникає після укладання договору оренди і його державної реєстрації.

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру (п.286.1 ПКУ), а орендної плати – договір оренди.

Для розрахунку річної суми земельного податку необхідно знати площу земельної ділянки, нормативну грошову оцінку таких земель або нормативну грошову оцінку площі ріллі по області, коефіцієнт індексації і ставку податку.

Земельний податок за рік:

якщо НГО проведена, то

Сума земельного податку = Загальна площа ділянки x Нормативна грошова оцінка 1га угідь x Коефіцієнт індексації НГО x Ставка податку, %

якщо НГО не проведено, то

Сума земельного податку = Загальна площа ділянки x Ставка податку на основі НГО одиниці площі ріллі по області, %.

НГО можна знайти в оприлюдненому ДФС Довіднику показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2020 р. (грн. за га) за даними Держгеокадастру України.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
3. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
4. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>