



Світлана МАЛЬШАКОВА, головний редактор

## ЯКИЙ ТИП ПРИЧИНИ ВКАЗУВАТИ В РК ДЛЯ АНУЛЮВАННЯ ПОМИЛКОВОЇ ПН?

*Фермерське господарство виписало податкову накладну (далі – ПН), але неправильно зазначило в ній дату виникнення податкових зобов'язань із ПДВ. Як виправити таку помилку?*

**ПН, виписана на неправильну дату, повинна бути анульована. Замість неї треба скласти нову ПН з правильною датою.**

Для анулювання помилкової ПН треба скласти розрахунок коригування (далі – РК), в якому повторюються всі показники помилкової ПН, а в графах 7 та 13 показники наводяться зі знаком «-».

При цьому в графі 2 «Причина коригування» такого РК слід зазначити **«Повернення товару або авансових платежів»**. Незважаючи на те що в даному випадку не відбувається ні повернення товару, ні повернення авансового платежу, у РК слід зазначити саме таку причину. Адже тільки ця причина може повністю анулювати ПН.

До речі, податківці також рекомендують наводити

цю причину коригування для анулювання помилкової ПН (див. ЗІР, категорія 101.16). І хоча у відповіді спеціалістів ДФС ідеться про виправлення помилки в індивідуальному податковому номері, у даному випадку це неважливо, адже принцип виправлення помилок у шапці ПН однаковий – повна ануляція ПН.

Оскільки такий РК зменшує суму податкових зобов'язань, реєструвати його в Єдиному реєстрі податкових накладних повинен покупець.

Після реєстрації РК треба виписати і зареєструвати нову ПН із правильною датою.

Докладно про нюанси складення РК за новими правилами див. у «БАЛАНС-АГРО», 2018, № 17-18, с. 39; № 19, с. 26. ■

Зінаїда КОЗЮК, редактор юридичного напрямку



## ЧИ СПЛАЧУВАТИ ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК, ЯКЩО ДІЛЯНКА НЕ ЗАРЕЄСТРОВАНА В ДЕРЖЗЕМКАДАСТРІ?

*Голові ФГ як фізичній особі на праві власності належить житловий будинок. Він був придбаний у 2005 році за договором купівлі-продажу. У 2018 році надійшло податкове повідомлення-рішення стосовно зобов'язання зі сплати земельного податку за минулий рік у розмірі 8 911 грн. Але ж земельна ділянка під будинком не сформована та не має кадастрового номера. Чи повинен власник будинку сплачувати земельний податок?*

**Податкова вважає, що повинен, але є певні нюанси.** Пояснимо докладніше.

Платником земельного податку є власник земельної ділянки (ст. 269 Податкового кодексу, далі – ПК), а об'єктом оподаткування – ділянки, що перебувають у власності або користуванні (ст. 270 ПК).

При набутті права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, які перебувають у власності/користуванні іншої особи (наприклад, є держакт на право власності), в останньої припиняється право власності/користування землею, на якій розташовані такі об'єкти. Таке право на землю переходить до нового набувача цілком на земельну ділянку або на її частину, на якій

розміщені об'єкти, без зміни її цільового призначення. Коли ж ділянка під будинком перебувала у користуванні, то при набутті права власності на нерухоме майно до нового власника переходить право користування землею на тих самих умовах і у тому самому обсязі, що були у попереднього землекористувача (ст. 120 Земельного кодексу, далі – ЗК).

Крім того, при переході права власності на будівлю податок на землю (з урахуванням прибудинкової території) сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на таку ділянку (п. 287.6 ПК). Посилаючись на цю норму, податкова вважає, що у власника будинку в день його придбання (оформлення права власності) з'являється обов'язок зі сплати податку за земельну ділянку, розташовану під ним.

Утім до уваги не береться те, що **право власності/користування на земельну ділянку виникає із дати його державної реєстрації** (ст. 125 ЗК). Тільки після виконання певних дій, визначених у ст. 118, 123, 125, 126, 128 ЗК (безплатна приватизація, викуп землі, оформлення права оренди), та проведення держреєстрації речового права в особи виникне право на земельну ділянку.

Також не враховуються такі аргументи:

- **підставою** для нарахування земельного податку є дані **Державного земельного кадастру** (далі – ДЗК) (п. 286.1 ПК);
- **базою оподаткування є нормативна грошова оцінка** (далі – НГО) земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації або **площа ділянки**, якщо НГО не проведена (п. 271.1 ПК);
- під час формування земельної ділянки (її реєстрації в ДЗК) визначається її площа (ч. 1 ст. 79<sup>1</sup> ЗК);
- ДЗК – це єдина державна геоінформаційна система, яка містить відомості про **zareєстровані** земельні ділянки;
- державна реєстрація ділянки відбувається шляхом звернення заявника із пакетом документів до Центру надання адмінпослуг при місцевих радах, за результатами чого формується земельна ділянка та до ДЗК вносяться відомості про неї (присвоєння кадастрового номера, визначення площі тощо) (ст. 1 Закону від 07.07.11 р. № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр», далі – Закон № 3613);
- до складу відомостей про земельну ділянку, які включаються до ДЗК, відноситься **НГО** (ст. 15 Закону № 3613), а її значення розраховується **за допомогою програмного забезпечення ДЗК на підставі наявних відомостей про НГО**

(пп. 14 п. 24 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17.10.12 р. № 1051);

- отримати офіційні відомості з ДЗК про земельну ділянку можна **у формі витягів; довідок**, що містять узагальнену інформацію про землі (території); **виколювань** з картографічної основи ДЗК; **копій документів**, які створюються під час ведення ДЗК (ст. 38 Закону № 3613);
- користуватися даними ДЗК можна в режимі читання.

**Завважте!** Загальним документом, який містить усі відомості про земельну ділянку, наведені в ДЗК, є витяг з ДЗК про земельну ділянку (ч. 2 ст. 38 Закону № 3613).

Тобто до моменту формування ділянки, присвоєння їй кадастрового номера та внесення інформації до ДЗК однозначно не можна сказати про такі важливі для розрахунку земельного податку показники, як площа та НГО ділянки. **Доки власник не наповнить кадастр** усією інформацією про ділянку під будинком, **у податкової немає достовірних даних про розрахунок податку**. Адже, знову акцентуємо, **підставою для нарахування податку є дані ДЗК**. Та не просто дані, а офіційно оформлені документи із ДЗК. Лист чи довідка простої форми не є офіційною формою надання відомостей з ДЗК.

**Суди теж дотримуються такої думки.** Так, у рішенні Окружного адміністративного суду міста Києва від 31.05.18 р. у справі № 826/2369/18 визнано протиправним та скасовано податкове повідомлення-рішення щодо податкового зобов'язання зі сплати земельного податку. Як доказ розрахунку земельного податку ДФС надала суду інформацію про НГО ділянки, але її площа відрізнялася від даних документів на будинок, тому суд вирішив не враховувати цей розрахунок та дійшов висновку про його необґрунтованість. Ділянка не була сформована, відомості в кадастрі відсутні, а документів на право власності/користування на землю немає. Тому не зрозуміло, як податкова розрахувала суму податку.

Як бачимо, довести те, що розрахунок земельного податку за ділянку, відомості про яку не внесені до ДЗК та правостановлюючі документи на яку не оформлені, проведений необґрунтовано, можна, але, вірогідніше, лише через суд. Тому, як діяти, вирішуйте самі – погодитися із розрахунком та добровільно сплатити податок або оскаржити його в суді та заощадити кошти. ■