



ЯКІ ОЗНАКИ ДОХОДІВ УКАЗУВАТИ У ФОРМІ № 1ДФ ПРИ ВИПЛАТІ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ?

Фермерське господарство (далі – ФГ) орендує у фізосіб земельні паї. При цьому договори оренди укладені на підставі державних актів на право власності на земельні ділянки. Також ФГ орендує землю під причал. З якими кодами відобразити орендну плату за ці ділянки у формі № 1ДФ за III квартал 2020 року?

Дійсно, починаючи з III кварталу цього року під час заповнення форми № 1ДФ слід застосовувати нові ознаки деяких видів доходу. Зокрема, оновлені ознаки доходу для плати, виплачуваної фізособам за оренду землі та нерухомості. Тепер такі суми відображають не з однією ознакою доходу «106», як раніше, а залежно від виду нерухомості.

Так, у Довіднику ознак доходів, використовуваному при заповненні форми № 1ДФ, зазначено, що плата за оренду (суборенду, лізинг, емфітевіс):

- земельних часток (паїв) відображається з ознакою доходів «106»;

- земельних ділянок сільгосппризначення, майнових паїв – з ознакою доходу «195»;
- інших видів майна (за винятком земельних ділянок сільгосппризначення, земельних і майнових паїв) – з ознакою «196».

Таким чином, щоб правильно заповнити форму № 1ДФ, спочатку потрібно розібратися, що саме орендує ваше підприємство – земельні паї чи земельні ділянки. Адже, як видно із практики, сільгосппідприємства часто плутають ці поняття.

Довідка від Оксани ЛИТВИН, юриста із земельних питань

Земельна частка (пай) – це право на отримання земельної ділянки, яка ще не виділена в натурі. Фактично пай не має точного місця розташування, меж, про нього немає інформації в Державному земельному кадастрі (далі – ДЗК) і на Публічній кадастровій карті. Основним документом, що засвідчує право на земельну частку (пай), є **сертифікат на право на земельну частку (пай)** (ст. 13 Закону від 05.06.03 р. № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв»).

Земельна ділянка – це сформований об'єкт цивільних прав з точно встановленою площею, межами та відповідною інформацією в ДЗК (ст. 79¹ Земельного кодексу, далі – ЗК). Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

До земельних ділянок сільгосппризначення відносяться ділянки з видом використання (ч. 3 ст. 22 ЗК):

- для ведення особистого селянського господарства;
- ведення товарного сільгоспвиробництва;
- ФГ;
- садівництва, городництва, сінокосіння та випасу худоби.

Призначення земельної ділянки вказується в держакті на права власності або іншому документі, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою. А якщо акта або іншого аналогічного документа з якихось причин немає, то можна замовити довідку із ДЗК на цю земельну ділянку, у якій буде зазначено її цільове призначення.

Отже, тепер, знаючи відмінність між земельним паєм і земельною ділянкою, можемо підсумувати вищевикладене.

Під час виплати орендодавцеві доходу у вигляді орендної плати ознака доходу у формі № 1ДФ вказується так. Якщо сільгосппідприємство орендує:

- земельний пай, то беремо ознаку доходу «106»;
- земельну ділянку сільгосппризначення або майновий пай – «195»;
- земельну ділянку несільськогосподарського призначення – «196».

Зазначимо, що ДПС в Індивідуальній податковій консультації від 21.08.20 р. № 3550/ІПК/99-00-04-05-03-06 подала власне бачення порядку відображення доходів у вигляді орендної плати у формі № 1ДФ. Зокрема, на думку податківців, з ознакою «106» слід відображати дохід не тільки від оренди земельних часток (паїв), але й від оренди земель несільськогосподарського призначення. **Ми із цим категорично не згодні.** Адже, як впливає з роз'яснень юриста, земельна (частка) пай – це не земельна ділянка, а тільки право на умовну земельну ділянку без виділення в натурі/на місцевості.

Але, оскільки це не узагальнююча, а індивідуальна податкова консультація, якою може скористатися тільки платник, якому вона була спрямована, усім іншим платникам податків необхідно керуватися діючим Довідником ознак доходів і поняттями «земельна (частка) пай» і «земельна ділянка сільськогосподарського призначення», визначеними чинним законодавством.

Тепер повернемося до нашого питання.

У цій ситуації ФГ орендує не земельний пай, а земельну ділянку, виділену в натурі, про що свідчить виданий йому держакт на право власності на земельну ділянку. Тому дохід від орендної плати слід відображати з ознакою «195».

Що стосується **оренди землі під причал**, то можна припустити, що така ділянка за цільовим призначенням **відноситься не до земель сільгосппризначення** (безумовно, це теж не земельний пай), а до земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (п. «ж» ч. 1 ст. 19 ЗК). Тому згідно з Довідником ознак доходів орендну плату за неї слід відображати з кодом **«196»**.