

Наталья КОРНИЕНКО, консультант по вопросам бухгалтерского учета и налогообложения



ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ ДЛЯ ЕДИНЩИКОВ: КАК ОТЧИТЫВАТЬСЯ С 1 ИЮЛЯ

Ситуация. Законом от 16.01.20 г. № 466-IX (далее – Закон № 466) в Налоговый кодекс (далее – НК) внесены изменения, согласно которым с 1 июля текущего года плательщиков единого налога (далее – ЕН) первой – третьей групп обязали платить земельный налог за участки, которые они сдают в аренду, а также за участки, на которых расположены объекты недвижимости, предоставляемые в аренду.

В статье мы рассмотрим, за какие именно участки единщикам придется платить земельный налог, а также в какой срок и каким образом им следует подать декларацию по плате за землю.

За какие участки и с какого периода единщики должны платить земельный налог

В обновленном пп. 4 п. 297.1 НК сказано, что плательщики ЕН первой – третьей групп освобождаются от начисления и уплаты земельного налога и представления налоговой отчетности по этому налогу за земельные участки, которые используются такими плательщиками для осуществления хозяйственной деятельности (кроме деятельности по предоставлению земельных участков и/или недвижимого имущества, которое находится на таких земельных участках, в аренду (наем, ссуду).

То есть теперь единщики вынуждены платить земельный налог за земли, которые они сдают в аренду (наем, ссуду), а также за участки, на которых расположена недвижимость, которая сдается в аренду. Причем даже если их хозяйственная деятельность и заключается как раз в предоставлении в аренду земли или имущества.

Добавим, что обновленная редакция пп. 4 п. 297.1 НК начнет действовать с 1 июля 2020 года. То есть за периоды до 1 июля единщики не должны платить земельный налог за участки, которые сдаются в аренду отдельно или с имуществом.



Внимание! С 01.07.20 г. единщики первой – третьей групп, которые являются собственниками или постоянными пользователями земли, переданной в аренду, а также земли, на которой находится недвижимость, переданная в аренду, должны платить земельный налог за такие земельные участки.

Кстати, и раньше (до изменений, внесенных в НК Законом № 466) налоговики считали, что единщик, который сдает в аренду землю или недвижимость, расположенную на земельном участке, освобождается от земельного налога только в том случае, если:

- сдача в аренду недвижимости является одним из видов деятельности такого единщика;
- в договоре аренды недвижимости указано, что земля под недвижимостью также сдается в аренду.

Эта позиция налоговиков закреплена в Обобщающей налоговой консультации, утвержденной приказом ГНС от 23.11.12 г. № 1051. Эту позицию поддерживали и суды (например, см. постановление Верховного Суда от 26.06.18 г. по делу № 826/18899/16).

Когда единщику следует подать декларацию

К сожалению, Закон № 466 не дает ответ на вопрос, в какой срок единщику, который с 1 июля стал плательщиком земельного налога, следует

подать декларацию по плате за землю (далее – декларация). И пока нет официального разъяснения от ГНС, поразмыслим над этим вопросом, исходя из общих норм НК относительно отчетности по земельному налогу.

Так, в соответствии с п. 285.1 НК базовым отчетным периодом является календарный год. Плательщики земельного налога самостоятельно исчисляют сумму налога ежегодно по состоянию на 1 января и подают декларацию **на текущий год не позднее 20 февраля** – с разбивкой годовой суммы равными частями по месяцам (п. 286.2 НК).

По желанию плательщики имеют право подавать декларации **ежемесячно** – в течение 20 календарных дней по окончании отчетного месяца. Представление ежемесячных деклараций освобождает плательщика от обязанности подавать годовую декларацию (п. 286.3 НК).

Но в нашей ситуации единщик стал плательщиком земельного налога посреди года. Думаем, что в таком случае он должен отчитываться как плательщик, который приобрел земельный участок в течение года и в связи с этим стал плательщиком земельного налога по факту.

За вновь отведенные земельные участки плательщик должен подать декларацию в течение 20 календарных дней по окончании отчетного месяца (п. 286.4 НК). У нас отчетный месяц – июль.



Наше мнение. Единщикам, которые с 1 июля стали плательщиками земельного налога на основании пп. 4 п. 297.1 НК, декларацию следует подать до 20 августа 2020 года. В такой декларации следует исчислить сумму земельного налога за период с 1 июля по 31 декабря 2020 года.

Если единщик желает, он может до конца года подавать декларации ежемесячно. Тогда до 20 августа он должен отчитаться за июль, до 20 сентября – за август и так далее до конца года.

? **Что делать, если единщик уже был до 1 июля плательщиком земельного налога (например, имеет в собственности земли, которые не используются в хозяйственной деятельности)?**

Такому единщику до 20 августа следует подать **уточняющую** декларацию и доначислить, начиная с 1 июля, налог за земли, переданные в аренду.

База налогообложения и ставки налога

Базой обложения земельным налогом является:

- нормативная денежная оценка (далее – НДО) земельных участков с учетом коэффициента индексации – для земель, НДО которых проведена;
- площадь земельных участков, НДО которых не проведена.

Основанием для начисления земельного налога являются данные Государственного земельного кадастра (п. 286.1 НК). Кстати, центральный орган исполнительной власти, который реализует государственную политику в сфере земельных отношений и государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество (т. е. Росгоскадастр), должен ежемесячно (до 10-го числа) предоставлять органу ГНС информацию, необходимую для исчисления и взимания платы за землю. Порядок предоставления такой информации утвержден постановлением КМУ от 21.12.11 г. № 1386.

Данные об НДО единщик может узнать из **справки (извлечения) о размере НДО земельного участка**. Эту справку можно получить в местном органе ГСО агентства земресурсов Украины или с электронного сервиса Госземкадастра «Публичная кадастровая карта Украины» (<http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>).

Если НДО земельного участка **не проведена**, то для расчета суммы налога берут данные о **среднем размере НДО пашни по области**. НДО пашни по областям приведена в приложении 1 к Порядку, утвержденному приказом Минагрополитики от 23.05.17 г. № 262.

Ставки земельного налога устанавливаются органами местного самоуправления по местонахождению земельных участков, исходя из предельных величин, установленных в ст. 273, 274 и 277 НК (п. 284.1 НК). Узнать о ставке налога для конкретного участка можно или из решений местных органов власти, или на сайте ГНС (tax.gov.ua) в разделе «Налоги, сборы, платежи» – «Решения местных советов» (там по областям содержатся решения органов местных советов об установлении ставок местных налогов).

Представление декларации и срок уплаты налога

Форма декларации утверждена приказом Минфина от 16.05.15 г. № 560 (в редакции приказа Минфина от 23.01.17 г. № 9).

Декларация подается в орган ГНС **по местонахождению земельного участка**. Причем если единщик имеет несколько земельных участков на территории разных органов местного самоуправления, то по каждому коду КОАТУУ подается отдельная декларация.

Имейте в виду! Во время первого представления декларации следует подать справку (извлечение) о размере НДО земельного участка. В дальнейшем выписка подается только в случае изменения НДО участка.

Сумму земельного налога, определенную в декларации, следует платить равными частями по местонахождению земельного участка ежемесячно. Срок уплаты – **в течение 30 календарных дней по истечении налогового (отчетного) месяца**. То есть налог за июль следует уплатить не позднее 30 августа, налог за август – не позже 30 сентября и т. д.

В одном из следующих номеров мы рассмотрим, как заполнить декларацию единщику, который впервые стал плательщиком земельного налога.