

Наталія КОРНІЄНКО, консультант із питань бухгалтерського обліку та оподаткування



ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК ДЛЯ ЄДИННИКІВ: ЯК ЗВІТУВАТИ З 1 ЛИПНЯ

Ситуація. Законом від 16.01.20 р. № 466-ІХ (далі – Закон № 466) у Податковий кодекс (далі – ПК) внесено зміни, згідно з якими з 1 липня поточного року платників єдиного податку (далі – ЄП) першої – третьої груп зобов'язали сплачувати земельний податок за ділянки, які вони здають в оренду, а також за ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомості, що надаються в оренду.

У статті ми розглянемо, за які саме ділянки єдинникам доведеться сплачувати земельний податок, а також у який строк та яким чином їм слід подати декларацію із плати за землю.

За які ділянки і з якого періоду єдинники мають сплачувати земельний податок

В оновленому пп. 4 п. 297.1 ПК сказано, що платники ЄП першої – третьої груп звільняються від нарахування і сплати земельного податку та подання податкової звітності з цього податку за земельні ділянки, що використовуються такими платниками для провадження господарської діяльності (крім діяльності з надання земельних ділянок та/або нерухомого майна, що знаходиться на таких земельних ділянках, в оренду (найм, позичку).

Тобто тепер єдинники змушені платити земельний податок за землі, які вони здають в оренду (найм, позичку), а також за ділянки, на яких розташована нерухомість, що здається в оренду. Причому навіть якщо їх господарська діяльність і полягає якраз у наданні в оренду землі або майна.

Додамо, що оновлена редакція пп. 4 п. 297.1 ПК почне діяти з 1 липня 2020 року. Тобто за період до 1 липня єдинники не повинні сплачувати земельний податок за ділянки, що здаються в оренду окремо або з майном.



Увага! Із 01.07.20 р. єдинники першої – третьої груп, які є власниками чи постійними користувачами землі, що передана в оренду, а також землі, на якій знаходиться нерухомість, яка передана в оренду, повинні сплачувати земельний податок за такі земельні ділянки.

До речі, і раніше (до змін, унесених до ПК Законом № 466) податківці вважали, що єдинник, який здає в оренду землю або нерухомість, розташовану на земельній ділянці, звільняється від земельного податку тільки в тому разі, якщо:

- здавання в оренду нерухомості є одним із видів діяльності такого єдинника;
- у договорі оренди нерухомості зазначено, що земля під нерухомістю також здається в оренду.

Ця позиція податківців закріплена в Узагальнюючій податковій консультації, затвердженій наказом ДПС від 23.11.12 р. № 1051. Цю позицію підтримували і суди (наприклад, див. постанову Верховного Суду від 26.06.18 р. у справі № 826/18899/16).

Коли єдиннику слід подати декларацію

На жаль, Закон № 466 не дає відповіді на запитання, у який строк єдиннику, що із 1 липня став платником земельного податку, слід подати

декларацію із плати за землю (далі – декларація). І поки немає офіційного роз'яснення від ДПС, порозмірковуємо над цим запитанням, виходячи із загальних норм ПК щодо звітування із земельно-го податку.

Так, відповідно до п. 285.1 ПК базовим звітним періодом є календарний рік. Платники земельно-го податку самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і подають декларацію **на поточний рік не пізніше 20 лютого** – з розбивкою річної суми рівними частинами за місяцями (п. 286.2 ПК).

За бажанням платники мають право подавати декларації **щомісячно** – протягом 20 календарних днів після закінчення звітного місяця. Подання щомісячних декларацій звільняє платника від обов'язку подавати річну декларацію (п. 286.3 ПК).

Але в нашій ситуації єдинник став платником земельного податку посеред року. Гадаємо, що в такому разі він повинен звітувати як платник, що придбав земельну ділянку протягом року і в зв'язку з цим став платником земельного податку за фактом.

За нововідведені земельні ділянки платник має подати декларацію протягом 20 календарних днів після закінчення звітного місяця (п. 286.4 ПК). У нас звітний місяць – липень.



Наша думка. Єдинникам, які з 1 липня стали платниками земельного податку на підставі пп. 4 п. 297.1 ПК, декларацію слід подати до 20 серпня 2020 року. У такій декларації слід обчислити суму земельного податку за період із 1 липня по 31 грудня 2020 року.

Якщо єдинник бажає, він може до кінця року подавати декларації щомісяця. Тоді до 20 серпня він має відзвітувати за липень, до 20 вересня – за серпень і т. д. до кінця року.

? **Що робити, якщо єдинник уже був до 1 липня платником земельного податку (наприклад, має у власності землі, які не використовуються в господарській діяльності)?**

Такому єдиннику до 20 серпня слід подати **уточнюючу** декларацію і донарахувати, починаючи з 1 липня, податок за землі, що передані в оренду.

База оподаткування та ставки податку

Базою обкладення земельним податком є:

- нормативна грошова оцінка (далі – НГО) земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації – для земель, НГО яких проведена;
- площа земельних ділянок, НГО яких не проведена.

Підставою для нарахування земельного податку є дані Державного земельного кадастру (п. 286.1 ПК). До речі, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин та державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (тобто Держгеокадастр), повинен щомісяця (до 10-го числа) надавати органу ДПС інформацію, необхідну для обчислення і справляння плати за землю. Порядок надання такої інформації затверджено постановою КМУ від 21.12.11 р. № 1386.

Дані про НГО єдинник може дізнатися із **довідки (витягу) про розмір НГО земельної ділянки**. Цю довідку можна отримати в місцевому органі Держагентства земресурсів України або з електронного сервісу Держземкадастру «Публічна кадастрова карта України» (<http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>).

Якщо НГО земельної ділянки **не проведена**, то для розрахунку суми податку беруть дані про **середній розмір НГО ріллі по області**. НГО ріллі по областях наведено в додатку 1 до Порядку, затвердженого наказом Мінагрополітики від 23.05.17 р. № 262.

Ставки земельного податку встановлюються органами місцевого самоврядування за місцезнаходженням земельних ділянок виходячи із граничних величин, установлених в ст. 273, 274 і 277 ПК (п. 284.1 ПК). Дізнатися про ставку податку для конкретної ділянки можна або із рішень місцевих органів влади, або на сайті ДПС (tax.gov.ua) у розділі «Податки, збори, платежі» – «Рішення місцевих рад» (там по областях містяться рішення органів місцевих рад про встановлення ставок місцевих податків).

Подання декларації та строк сплати податку

Форма декларації затверджена наказом Мінфіну від 16.05.15 р. № 560 (у редакції наказу Мінфіну від 23.01.17 р. № 9).

Декларація податся до органу ДПС **за місцем знаходження земельної ділянки**. Причому якщо єдинник має декілька земельних ділянок на території різних органів місцевого самоврядування, то за кожним кодом КОАТУУ подається окрема декларація.

Майте на увазі! Під час першого подання декларації слід подати довідку (витяг) про розмір НГО земельної ділянки. Надалі витяг подається тільки в разі зміни НГО ділянки.

Суму земельного податку, визначену в декларації, слід сплачувати рівними частинами за місцезнаходженням земельної ділянки щомісяця. Строк сплати – **протягом 30 календарних днів після закінчення податкового (звітного) місяця**. Тобто податок за липень слід сплатити не пізніше 30 серпня, податок за серпень – не пізніше 30 вересня і т. д.

В одному із наступних номерів ми розглянемо, як заповнити декларацію єдиннику, який вперше став платником земельного податку.