

**ОСОБЛИВОСТІ СПРАВЛЯННЯ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ У 2009 РОЦІ**

*Розглядаються питання, пов'язані з особливостями обчислення розміру плати за землю у 2009 році*

*Рассматриваются вопросы, связанные с особенностями исчисления платы за землю в 2009 году*

*Issues related to the calculation peculiarities of the land fee's amount are considered here in 2009*

**Постановка проблеми.** Вимоги, викладені в діючому земельному законодавстві щодо правильності обчислення суб'єктами господарювання розміру плати за землю (орендної плати за землі державної і комунальної власності), постійно уточнюються шляхом внесення змін і доповнень до діючих законодавчих актів про плату за землю, тому ці питання залишаються актуальними. Основним законодавчим актом, що регулює земельні відносини в Україні, є Земельний кодекс, а основним законом щодо оподаткування земель є Закон України «Про плату за землю» від 03.07.1992 року №2535-ХІІ (далі – Закон №2535). Згідно з п.1 статті 206 Земельного кодексу та статті 2 Закону №2535 використання землі в Україні є платним. Недотримання господарюючими суб'єктами вимог земельного законодавства призводить до накладання на них органами державної податкової служби України фінансових санкцій, сплата яких негативно впливає на фінансовий стан цих підприємств.

**Аналіз останніх джерел і публікацій.** Дослідженням питань, пов'язаних із справлянням плати за землю щорічно присвячені публікації спеціалістів на сторінках газет «Бухгалтерія. Право. Податки. Консультації» та «Все про бухгалтерський облік».

**Виклад основного матеріалу.** Конституція України, зважаючи на винятково важливе значення землі в усіх сферах економіки країни, проголошує її основним національним багатством і гарантує право власності на землю. До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на дев'ять самостійних категорій: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Плата за землю запроваджується з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості,

ведення земельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, проведення земельної реформи та розвитку інфраструктури населених пунктів.

Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати. Плата (податок) на землю як і орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, належить до загальнодержавних податків та зборів, що їх включено до статті 14 Закону України “Про систему оподаткування” від 25.06.1991 року №1251, і характеризується наявністю пільг, ставок і коефіцієнтів до них.

Справляння плати за землю регулюється Законом №2535, яким встановлено ставки земельного податку окремо для кожної категорії земель, порядок його обчислення та сплати, пільги щодо оподаткування землі, відповідальність платників і контроль за правильністю обчислення і справляння земельного податку.

Об’єктом плати за землю є земельна ділянка, що перебуває у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди. Земельною ділянкою, відповідно до п.1 статті 79 Земельного кодексу, є частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правилами.

Платниками земельного податку є власники земельних ділянок та землекористувачі. Земельний податок сплачують з моменту виникнення права власності або права користування земельною ділянкою, яке виникає після отримання платником податку документа, що засвідчує право власності або право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації. Для власника земельної ділянки таким документом є Державний акт на право власності на земельну ділянку, для землекористувача – Державний акт на право користування земельною ділянкою, форми яких затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 року №449. До 2 травня 2009 року (до набрання чинності Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об’єднання земельних ділянок” від 05.03.2009 року №1066-УІ (далі – Закон №1066) згідно зі статтею 125 Земельного кодексу України приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж в натурі (на місцевості), отримання документа, що засвідчує право на земельну ділянку, і його державної реєстрації, було заборонено. Проте відсутність таких документів (а строки їх оформлення можуть затягтися не на один місяць і навіть не на один рік) і відсутність їх державної реєстрації не може бути підставою для несплати земельного податку або орендної плати. Законом №1066 встановлено: щоб особа стала платником земельного податку (орендної плати) досить навіть документа, на підставі якого ця особа набуде право на земельну ділянку, наприклад, простого рішення місцевої Ради про виділення ділянки із земель державної або комунальної власності.

Право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної чи комунальної власності. Всі інші підприємства, установи та організації, а також фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності можуть користуватися земельними ділянками із земель державної та комунальної власності, лише уклавши договори оренди та сплачуючи орендну плату.

Орендна плата за землю – це платіж, внесений орендарем орендодавцю за користування земельною ділянкою. Орендодавцями землі в Україні можуть бути місцеві Ради і власники землі. Розмір, умови та строки внесення орендної плати за землю, відповідно до статті 21 Закону України “Про оренду землі” від 06.10.1998 року №161-ХІУ, встановлюються за згодою сторін у договорі оренди між орендодавцем (власником землі) та орендарем. У разі, коли орендодавцем виступає власник землі, то орендар, уклавши договір на оренду землі з власником, сплачує власнику орендну плату за землю, а власник, у свою чергу, сплачує на рахунок відповідної Ради, на території якої розташована земельна ділянка, земельний податок. Якщо орендодавцем землі виступає відповідна місцева Рада, орендар, уклавши з нею договір на оренду землі, самостійно сплачує орендну плату на рахунок відповідної Ради, на території якої знаходиться земельна ділянка. Істотною умовою договору оренди є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Платники земельного податку, а також орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності (крім громадян) самостійно обчислюють суму земельного податку або орендної плати щороку станом на 1 січня і до 1 лютого поточного року подають відповідному органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки Податковий розрахунок земельного податку (далі – Розрахунок) за формою, встановленою наказом Державної податкової Адміністрації України “Про затвердження форм зведеного Розрахунку суми земельного податку, Довідки до уточненого Розрахунку та Порядку їх подання до органу державної податкової служби” від 26.10.2001 року №434 (далі – наказ №434), та Податкову декларацію орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності за формою, затвердженою наказом Державної податкової Адміністрації України від 20.12.2005 року №588, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.

Податкові розрахунки земельного податку та податкові декларації орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності за нововідведені земельні ділянки подаються власниками землі та землекористувачами протягом місяця з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою, а не з дня отримання її власником або користувачем документа, що засвідчує таке право, і його державної реєстрації. По нововідведених земельних ділянках, крім подання окремого Розрахунку, платнику необхідно протягом 20 календарних днів місяця,

наступного за місяцем набуття права власності або користування, подати новий звітний Розрахунок, де податкове зобов'язання буде збільшено відповідно до збільшення об'єкта оподаткування за рахунок нової земельної ділянки. До Розрахунку додають всі необхідні додатки. Наказом №434 передбачено шість додатків, які розшифровують узагальнені показники Розрахунку щодо окремих земельних ділянок кожної категорії земель. Необхідно врахувати, що у підприємства може бути кілька Розрахунків залежно від наявності земельних ділянок у різних районах.

Громадяни, тобто фізичні особи, податкову декларацію щодо земельних платежів не подають. Облік громадян – платників земельного податку, а також орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності і нарахування відповідних сум провадять податкові органи щороку станом на 1 травня, які видають платнику до 15 липня поточного року платіжне повідомлення про внесення платежу, а сплата провадиться платниками двічі на рік рівними частинами до 15 серпня і до 15 листопада.

Для всіх інших платників, у тому числі для виробників товарної сільськогосподарської та рибної продукції встановлено порядок щомісячної сплати земельного податку і орендної плати за землі державної і комунальної власності – протягом 30 календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця.

У разі припинення права власності або права користування земельною ділянкою земельний 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.

Підставою для нарахування земельного податку є дані Державного земельного кадастру, який містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим земельних ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів. Державний земельний кадастр складається з таких взаємопов'язаних між собою елементів: кадастрове зонування; кадастрові зйомки; бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок; державна реєстрація земельних ділянок; облік кількості та якості земель. Отримати всю необхідну інформацію платник може у відділах земельних ресурсів, що діють у складі місцевих органів виконавчої влади.

Плату за землю визначають залежно від грошової оцінки земель, яку здійснює Державний комітет України по земельних ресурсах за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, виходячи з вартості 1 квадратного метра земель та за допомогою додаткових коефіцієнтів, зокрема коефіцієнта функціонального використання землі (окремо за землями промисловості, землями комерційного використання тощо), добутку локальних коефіцієнтів, її площі та встановленої індексації грошової оцінки земель за відповідний рік.

Відповідно до статті 201 Земельного кодексу, статей 5 і 13 Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року №1378-ІУ, грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки при здійсненні цивільно-правових угод у разі: відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності; застави земельної ділянки відповідно до закону; визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення; визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі, якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства; визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки; виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності; відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України; рішення суду.

Відповідно до статті 23 Закону №2535 грошова оцінка земельної ділянки щороку станом на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації. Закон №2535 передбачає різний підхід до обчислення земельного податку за землі, грошову оцінку яких проведено, та за землі, грошову оцінку яких не проведено. Грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення індексується станом на 1 січня поточного року на коефіцієнт, що визначається за формулою:

$$K_i = (I - 10) : 100,$$

де  $K_i$  – коефіцієнт індексації;

$I$  – середньорічний індекс інфляції року, за результатами якого провадиться індексація.

Якщо значення  $K_i$  не перевищує одиниці, індексація не провадиться.

Статтею 63 Закону України “Про Державний бюджет України на 2009 рік” від 26.12.2008 року №835 встановлено, що у 2009 році по населених пунктах, грошову оцінку яких не проведено, застосовуються ставки земельного податку, встановлені частиною другою статті 7 Закону №2535, збільшені у 3,1 рази, тобто по вказаних землях коефіцієнт індексації ставок земельного

податку у 2009 році залишився на рівні 2008 року. По сільськогосподарських угіддях та землях населених пунктів, грошову оцінку яких проведено і уточнено станом на 1 січня 2009 року, застосовуються ставки земельного податку, встановлені статтею 6 та частиною першою статті 7 Закону №2535, а саме: для ріллі, сіножатей та пасовищ – 0,1 відсотка, для багаторічних насаджень – 0,03 відсотка від грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь; для земель населених пунктів – один відсоток від їх грошової оцінки.

Листом Державного комітету України із земельних ресурсів від 09.01.2009 року №14-22-6/87 повідомлено, що для забезпечення справляння земельного податку і орендної плати за землю у 2009 році грошова оцінка земель населених пунктів, яка проведена за вихідними даними станом на 01.04.1996 року, та грошова оцінка сільськогосподарських угідь, яка проведена станом на 01.07.1995 року, підлягає індексації станом на 01.01.2009 року на коефіцієнт 3,022. При обчисленні суми земельного податку та орендної плати за землі державної і комунальної власності нормативну грошову оцінку земель за 2008 рік необхідно індексувати на коефіцієнт 1,152.

Відповідно до статті 15 Закону України “Про порядок погашення зобов’язань платників податків перед бюджетами та державними цільовими фондами” від 21.12.2000 року №2181 строк давності, протягом якого податкові органи донараховують недоплачену або повертають надміру сплачену платником суму будь-якого податку, визначено у 1095 днів (три роки). Ця норма стосується і розрахунків з бюджетом по сплаті земельного податку, чим відрізняється від строків, визначених статтею 18 Закону №2535 – два роки.

#### **Література**

1. Закон України “Про плату за землю” від 03.07.1992 року № 2535-ХІІ (із змінами і доповненнями). - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до документа: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).

2. Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об’єднання земельних ділянок” від 05.03.2009 року №1066-УІ.- [Електронний ресурс]. – Режим доступу до документа: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).

3. Закон України “Про оцінку земель” від 11.12.2003 року №1378-ІУ. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до документа: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).

4. Закон України “Про Державний бюджет України на 2009 рік” від 26.12.2008 року № 835-УІ. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до документа: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).

5. Закон України «Про порядок погашення зобов’язань платників податків перед бюджетами та державними цільовими фондами» від 21.12.2000 року №2181 (із змінами і доповненнями).- [Електронний ресурс]. – Режим доступу до документа: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).