**ТЕМА: Правове регулювання плати за землю**

1. **Поняття про плату за землю**
2. **Нормативно-правова база для визначення розмірів плати за землю.**
3. **Порядок визначення розмірів ставок земельного податку та орендної плати** (ст.274,277 Податкового кодексу)
4. **Надходження платежів за землю та їх використання**
5. **Пільги щодо сплати за землю** (281-282 Податкового кодексу)
6. **Обчислення і строки сплати земельного податку. Орендна плата** (285-288 Податкового кодексу)
7. **Відповідальність платників за несвоєчасну сплату земельного податку**

**1.Поняття про плату за землю**

Використання землі в Україні є платним. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель. Розмір податку за земельні ділянки, грошову оцінку яких не встановлено, визначається до її встановлення в спеціальному порядку визначеному **земельним законодавством України.** Завдання плати за землю:

- забезпечити рівноправний розвиток всіх форм власності господарств на землі;

- вирівнювання економічних умов виробництва на землях різної якості;

- стимулювання власників землі і землекористувачів;

- забезпечення надходження грошей у бюджети рад для реалізації програм охорони і покращення земель, джерелами плати за землю повинен бути прибуток власників і землекористувачів.

Вартісною основою плати за землю служить капіталізований рентний доход із земельної ділянки.

**Юридичною основою справляння** плати за землю є **статті 91 і 96 Земельного кодексу України** (далі – ЗКУ) **та ст. 269-290 Податкового кодексу України** (далі - ПКУ). Відповідно до цих Кодексів **об'єктом** плати за землю є **земельна ділянка**, яка перебуває у власності або користуванні, в тому числі на умовах оренди, а суб'єктом плати за землю (платником) є **власники землі і землекористувачі**, в тому числі орендарі, юридичні і фізичні особи, яким земля передана у власність або надана у користування.

Згідно Земельного кодексу України, господарську діяльність пов'язану з використанням земельної ділянки, можна починати лише після встановлення меж цієї ділянки в натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації. Основним документом, який підтверджує площу земельної ділянки, що підлягає оподаткуванню, є державний акт па право власності на землю або па право постійного користування землею.

Необхідно зазначити той факт, що відсутність державного акта, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою, не може бути підставою для несплати земельного податку, оскільки використання землі в Україні є платним.

Площа земельної ділянки, що підлягає оподаткуванню, за відсутності державного акта, який засвідчує право власності або право користування, може бути підтверджена випискою із земельно-кадастрової книги.

Важливим є питання, хто має сплачувати земельний податок за земельні ділянки, якщо протягом року право на власність або користування переходить від одного платника податку до іншого. У випадку переходу протягом року права власності або права користування земельними ділянками від одного платника податку до іншого земельний податок обчислюється та надається до сплати (якщо це фізична особа) першому власнику землі або землекористувачу, починаючи з початку року і до дня, в який він втратив право власності або право користування земельною ділянкою (включаючи і цей день), а новому - починаючи з дня, який настає за днем виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

За земельні ділянки, які перейшли у спадщину, земельний податок стягується зі спадкоємців, з моменту вступу в права наслідування (згідно чинного законодавства).

Спадкоємцям, які прийняли спадщину до настання строку податкового обліку, податок обчислюється з урахуванням податкових зобов'язань заповідача.

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.

Розмір земельного податку не залежить від результатів господарської діяльності власників землі та землекористувачів.

Розмір земельного податку для конкретного року визначається з врахуванням індексів інфляції, які офіційно встановлюються Законом України який визначає бюджет країни на наступний рік.

**2. Нормативно-правова база для визначення розмірів плати за землю**

Плата за землю справляється у виді земельного податку та орендної плати. **Земельний податок** - це обов'язковий платіж, що справляється із юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками.

Оподаткуванню підлягають не всі землі, а ті, які дають прибуток. Слід зауважити, що в певних умовах всі землі почнуть давати прибуток, тому законодавство чітко розрізняє землі, які оподатковуються, а розмір податку диференціюється в залежності від місця розміщення, способу використання та цільового призначення земельної ділянки.

**Орендна плата** - це платіж, який орендар (той хто бере землю) вносить орендодавцеві (тому хто здає землю в оренду) за користування певною земельною ділянкою. Розмір і форма орендної плати встановлюється за згодою сторін у договорі оренди земельної ділянки.

Відповідно до Податкового кодексу України **розмір земельного податку залежить** від місця розміщення, функціонального використання і площі земельної ділянки. Звичайно розраховують ставку податку.

**Ставка податку** - це законодавчо визначений розмір плати за одиницю площі оподатковуваної земельної ділянки. Закон передбачає окремі підходи до визначення розміру земельного податку для земель: сільськогосподарського призначення; в межах населених пунктів та інші землі за межами населених пунктів.

В основу розрахунку ставок земельного податку покладена грошова оцінка земель, яка визначається відповідно до методик розроблених Держкомземом України. Грошова оцінка земельної ділянки проводиться Державним комітетом України по земельних ресурсах.

**Порядок визначення розмірів ставок земельного податку та орендної плати**

Органи місцевого самоврядування **до 25 грудня року**, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням об'єкта житлової та/або нежитлової нерухомості інформацію щодо ставок та наданих пільг юридичним та/або фізичним особам зі сплатиподатку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за [формою](https://docs.dtkt.ua/doc/1221.663.0), затвердженою КМУ.

Рішення про встановлення місцевих податків та зборів **офіційно оприлюднюється** відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосовування встановлюваних місцевих податків та зборів або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настаєза плановим періодом.

У разі якщо сільська, селищна, міська рада або рада об'єднаних територіальних громад, що створена згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, не прийняла рішення про встановлення відповідних місцевих податків і зборів, що є обов'язковими згідно з нормами ПКУ, такі податки до прийняття рішення справляються виходячи з норм Податкового кодексу із застосуванням їх мінімальних ставок, а плата за землю справляється із застосуванням ставок, **які діяли до 31 грудня року**, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування плати за землю.

Відповідно до [ст. 13 Закону «Про оцінку земель»](https://docs.dtkt.ua/ua/doc/1088.438.0#st13) встановлено обов'язкове проведення нормативнoї грошової оцінки земель. При цьому нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться ([ст. 18 Закону](https://docs.dtkt.ua/doc/1088.438.0#st18)):

* розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення — не рідше ніж 1 раз на 5-7 р.;
* розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільгосппризначення — не рідше ніж 1 раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення — не рідше ніж 1 раз на 7-10 років.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юрособами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до  [Закону «Про землеустрій»](https://docs.dtkt.ua/doc/1088.241.0).

Ставка податку за земельні ділянки, **нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3%** від їх нормативної грошової оцінки, **для земель загального користування — не більше 1%** від їх нормативної грошової оцінки, а **для сільськогосподарських угідь — не менше 0,3% та не більше 1%** від їх нормативної грошової оцінки, а для лісових земель - не більше 0,1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки ([п. 274.1 ПКУ](https://docs.dtkt.ua/doc/2755-17?page=43#st274)).

Ставка податку за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, встановлюється у розмірі **не більше 5%** від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по АРК або по області, а для сільськогосподарських угідь — **не менше 0,3% та не більше 5%** від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по АРК або по області, а для лісових земель - не більше 0,1 відсотка від нормативної грошової оцінки площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області ([ст. 277 ПКУ](https://docs.dtkt.ua/doc/2755-17?page=43#st277)).

Крім того, відповідно до [ст. 289 ПКУ](https://docs.dtkt.ua/doc/2755-17?page=44#st289) нормативна грошова оцінка земель підлягає індексації.

Коефіцієнт індексації грошової оцінки земель, нa який індексується оцінка сільськогосподарських угiдь, земель населених пунктів тa іншиx земель несільськогосподарського призначення, розраховується відповідно до [п. 289.2 ПКУ](https://docs.dtkt.ua/doc/2755-17?page=44#pn8952) , станом на 1 січня  поточного року. Цей коефіцієнт застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

**4. Надходження платежів за землю та їх використання**

Платежі за землю від земельного податку зараховуються на спеціальні бюджетні рахунки бюджетів сільської, селищної, міської ради, на території яких знаходяться земельні ділянки. Далі 30 відсотків коштів від земельного податку, централізується на спеціальному бюджетному рахунку Державного комітету України по земельних ресурсах, 10 відсотків - на спеціальних бюджетних рахунках Автономної Республіки Крим і областей, а решту грошей залишається на спеціальних бюджетних рахунках бюджетів сільських, селищних, міських рад.

Міські ради з районним поділом можуть встановлювати нормативи централізації коштів від земельного податку на спеціальних бюджетних рахунках районів міста.

Кошти від плати за землю, що надходять на спеціальні бюджетні рахунки місцевих бюджетів, використовуються виключно для таких цілей:

- фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів;

- ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель;

- створення земельного інноваційного фонду;

- відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості;

- економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів і продуктивності земель лісового фонду;

- надання пільгових кредитів, часткового погашення позичок та компенсації втрат доходів власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з її вини;

- проведення земельної реформи, а також для земельно-господарського устрою, розробки містобудівної документації і розвитку інфраструктури населених пунктів.

Кошти від земельного податку, що централізуються, спрямовуються на розробку і виконання державних програм щодо раціонального використання земель, підвищення родючості ґрунтів, на відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних із господарюванням на землях гіршої якості, охорону земельних ресурсів у комплексі з іншими природоохоронними заходами, розвиток загальнодержавної та регіональної інфраструктури, ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель, а також проведення земельної реформи.

**5. Пільги щодо сплати за землю**

**Від сплати податку на землю звільняються такі категорії фізичних осіб** ([ст. 281 Податкового кодексу України](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17)):

* особи з інвалідністю першої і другої груп;
* фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;
* пенсіонери (за віком);
* ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України [«Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»](http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/3551-12);
* фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи;
* власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі, які передали ці ділянки та паї в оренду платнику єдиного податку четвертої групи.

Відповідно до [п. 2 статті 281 Податкового кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17) звільнення від сплати податку за земельні ділянки, передбачене для відповідної категорії фізичних осіб, поширюється на земельні ділянки за кожним видом використання у межах граничних норм:

* для ведення особистого селянського господарства - у розмірі не більш як 2 гектари;
* для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка): у селах - не більш як 0,25 гектара, в селищах - не більш як 0,15 гектара, в містах - не більш як 0,10 гектара;
* для індивідуального дачного будівництва - не більш як 0,10 гектара;
* для будівництва індивідуальних гаражів - не більш як 0,01 гектара;
* для ведення садівництва - не більш як 0,12 гектара.

Для отримання пільги фізична особа, яка має право на таку пільгу, має подати до контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки заяву довільної форми про надання пільги та документи, що посвідчують її право на пільгу.

**Від сплати податку на землю звільняються такі категорії юридичних осіб** ([ст. 282 Податкового кодексу України](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17)):

* санаторно-курортні та оздоровчі заклади громадських об’єднань осіб з інвалідністю, реабілітаційні установи громадських об’єднань осіб з інвалідністю;
* громадські об’єднання осіб з інвалідністю України, підприємства та організації, які засновані громадськими об’єднаннями осіб з інвалідністю та спілками громадських об’єднань осіб з інвалідністю і є їх повною власністю, де протягом попереднього календарного місяця кількість осіб з інвалідністю, які мають там основне місце роботи, становить не менш як 50 відсотків середньооблікової чисельності штатних працівників облікового складу за умови, що фонд оплати праці таких осіб з інвалідністю становить протягом звітного періоду не менш як 25 відсотків суми загальних витрат на оплату праці;
* бази олімпійської та паралімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України;
* дошкільні та загальноосвітні навчальні заклади незалежно від форми власності, заклади культури, науки, освіти, охорони здоров’я, соціального захисту, фізичної культури та спорту, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів
* державні та комунальні дитячі санаторно-курортні заклади та заклади оздоровлення і відпочинку, а також дитячі санаторно-курортні та оздоровчі заклади України, які знаходяться на балансі підприємств, установ та організацій, які є неприбутковими і внесені контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій. У разі виключення таких підприємств, установ та організацій з Реєстру неприбуткових установ та організацій декларація подається платником податку протягом 30 календарних днів з дня виключення, а податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому відбулося виключення з Реєстру неприбуткових установ та організацій;
* державні та комунальні центри олімпійської підготовки, школи вищої спортивної майстерності, центри фізичного здоров’я населення, центри з розвитку фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, дитячо-юнацькі спортивні школи, а також центри олімпійської підготовки, школи вищої спортивної майстерності, дитячо-юнацькі спортивні школи і спортивні споруди всеукраїнських фізкультурно-спортивних товариств, їх місцевих осередків та відокремлених підрозділів, що є неприбутковими та включені до Реєстру неприбуткових установ та організацій, за земельні ділянки, на яких розміщені їх спортивні споруди.

Не всі земельні ділянки, які перебувають у власності чи у постійному користуванні, оподатковуються земельним податком. **Згідно зі**[**ст. 283 Податкового кодексу України**](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17)**встановлено перелік земельних ділянок, які не оподатковуються земельним податком.** До таких земельних ділянок належать:

* сільськогосподарські угіддя зон радіоактивно забруднених територій, визначених відповідно до закону такими, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (зон відчуження, безумовного (обов’язкового) відселення, гарантованого добровільного відселення і посиленого радіоекологічного контролю), і хімічно забруднених сільськогосподарських угідь, на які запроваджено обмеження щодо ведення сільського господарства;
* землі сільськогосподарських угідь, що перебувають у тимчасовій консервації або у стадії сільськогосподарського освоєння;
* земельні ділянки державних сортовипробувальних станцій і сортодільниць, які використовуються для випробування сортів сільськогосподарських культур;
* землі дорожнього господарства автомобільних доріг загального користування — землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, штучними спорудами, тунелями, транспортними розв’язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками, шумовими екранами, очисними спорудами і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг;
* земельні ділянки сільськогосподарських підприємств усіх форм власності та фермерських (селянських) господарств, зайняті молодими садами, ягідниками та виноградниками до вступу їх у пору плодоношення, а також гібридними насадженнями, генофондовими колекціями та розсадниками багаторічних плодових насаджень;
* земельні ділянки кладовищ, крематоріїв та колумбаріїв;
* земельні ділянки, на яких розташовані дипломатичні представництва, які відповідно до міжнародних договорів (угод), згода на обов’язковість яких надана Верховною Радою України, користуються приміщеннями та прилеглими до них земельними ділянками на безоплатній основі;
* земельні ділянки, надані для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення діяльності релігійних організацій України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку.

**6. Обчислення і строки сплати земельного податку. Орендна плата**

Нарахування фізичним особам сумм **земельного податку** проводиться органами державної фіскальної служби за місцем знаходження земельної ділянки.

Органи державної фіскальної служби обчислюють суми земельного податку фізичним особам (громадянам), які оформили правовстановлюючі документи на земельну ділянку (свідоцтво про право власності або користування земельної ділянки) або договори оренди земельної ділянки державної та комунальної власності та **надсилають** (вручають) платникові за місцем його реєстрації до 01 липня поточного року **податкове повідомлення**-рішення про внесення земельного податку та/або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (п.286.5 ст.286 ПКУ).

Нарахування земельного податку здійснюється органами державної фіскальної служби **індивідуально** для кожної фізичної особи **на підставі** даних Державного земельного кадастру.

Центральні органи виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин та у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у сфері будівництва, щомісяця, але не пізніше 10 числа наступного місяця, а також за запитом відповідного контролюючого органу за місцезнаходженням земельної ділянки подають інформацію, необхідну для обчислення і справляння плати за землю, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Фізичними особами податок сплачується **протягом 60 днів** з дня вручення податкового повідомлення-рішення.

Підставою для нарахування **орендної плати** за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки (ст.288 ПКУ).

Платником орендної плати є орендар земельної ділянки (п. 288.2 ст. 288 ПКУ).

Об’єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду (п.288.3 ст.288 ПКУ).

**Розмір орендної плати** встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку:

- для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, – у розмірі не більше 3% їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1% їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3% та не більше 1% їх нормативної грошової оцінки (п.п.288.5.1 п.288.5  ст.288 ПКУ);

- для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, – у розмірі не більше 5 % нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 % та не більше 5 % нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області(п.п.288.5.1 п.288.5  ст.288 ПКУ);

- не може перевищувати 12 % нормативної грошової оцінки (п.п.288.5.2 п.288.5  ст.288 ПКУ).

Податковий період, порядок обчислення орендної плати за земельну ділянку, строк сплати та порядок її зарахування до бюджетів застосовується такий же, як і для  земельного податку (ст. 288 ПКУ).

Таким чином, нарахування податкових зобов’язань з орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності здійснюється на **підставі договорів оренди** таких ділянок.

**7. Відповідальність платників за несвоєчасну сплату земельного податку**

Відповідно до п. ст.126 ПКУ у разі якщо платник податків не сплачує узгоджену суму грошового зобов’язання протягом строків, визначених ПКУ, такий платник податків **притягується до відповідальності у вигляді штрафу** у таких розмірах:

- при затримці до 30 календарних днів включно, наступних за останнім днем строку сплати суми грошового зобов’язання, – **у розмірі 10 %** погашеної суми податкового боргу;

- при затримці більше 30 календарних днів, наступних за останнім днем строку сплати суми грошового зобов’язання, – **у розмірі 20 %** погашеної суми податкового боргу.

Згідно із ст. 129 ПКУ при нарахуванні суми податкового зобов’язання, визначеного контролюючим органом у випадках, не пов’язаних з проведенням податкових перевірок, нарахування пені розпочинається – починаючи з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку сплати податкового зобов’язання (в тому числі за період адміністративного та/або судового оскарження).

Отже, оскільки фізичні особи (громадяни) несуть відповідальність за своєчасне та повне погашення нарахованого узгодженого грошового зобов’язання з плати за землю, то якщо вони протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення не сплачують узгоджену суму грошового зобов’язання, такі платники податків притягуються до відповідальності у вигляді **штрафу** у розмірах, встановлених ст. 126 ПКУ.

Разом з тим на суму податкового зобов’язання з плати за землю, не сплаченого протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення, нараховується **пеня** у порядку, визначеному ст. 129 ПКУ.