

ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ

ІНДИВІДУАЛЬНА ПОДАТКОВА КОНСУЛЬТАЦІЯ від 05.05.2021 р. № 1822/ПК/99-00-04-01-03-06

Державна податкова служба України на звернення товариства щодо отримання індивідуальної податкової консультації із земельного податку (далі – Податок), керуючись ст. 52 Податкового кодексу України (далі – Кодекс), повідомляє.

Товариство поінформувало про наявність у власності нерухомого майна (нежитлової нерухомості), розташованої на земельних ділянках, інформація про які не внесена до Державного земельного кадастру.

Товариство просить надати роз'яснення щодо виникнення у нього податкових зобов'язань із нарахування та сплати Податку.

Кодексом передбачено реалізацію принципу платності (ст. 206 Земельного кодексу України) користування землею у двох формах: Податку, який сплачується власниками земельних ділянок і постійними користувачами земельних ділянок, та орендної плати, яка справляється на умовах договору оренди за надані у строкове користування земельні ділянки державної і комунальної власності (п.п. 14.1.147 п. 14.1 ст. 14, п. 269.1 ст. 269, п. 288.1 ст. 288 Кодексу).

Чинне законодавство пов'язує виникнення в особи обов'язку справляння плати на землю одночасно з моментом проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, на якій воно розміщене (ст. 120 Земельного кодексу України).

Про таке свідчать правові висновки у постановках Верховного Суду від 07.07.2015 у справі № 826/12388/13-а, від 31.01.2020 у справі № 826/8008/16, які полягають в тому, що незважаючи на те, що землекористувач не зареєстрував право власності чи користування земельною ділянкою під належними йому на праві власності нерухомого майна (нежитловими приміщеннями), виходячи із принципу пріоритетності норм Кодексу над нормами інших нормативно-правових актів у разі їх суперечності, який закріплений у п. 5.2 ст. 5 Кодексу, обов'язок зі сплати Податку виникає у Товариства з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Поряд з цим, висновки у постановах Верховного Суду від 12.02.2019 у справі № 804/5488/16, від 17.04.2018 у справі № 2а-10031/12/2670, від 23.10.2020 № 804/5486/16 викладена позиція, що з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна обов'язок зі сплати податку за земельну ділянку, на якій розміщений такий об'єкт, покладається на особу, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду на підставі норми п. 287.6 ст. 287 Кодексу, де обов'язок сплати податку за земельні ділянки з моменту державної реєстрації права власності на нерухоме майно, яке розташоване на такій земельній ділянці (до 01.01.2015), та з моменту державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку (після 01.01.2015).

Водночас звертаємо увагу, що використання земельних ділянок без належного оформлення прав є порушенням норм земельного законодавства, зокрема в частині невиконання принципу платного використання таких земельних ділянок.

Орган місцевого самоврядування, керуючись нормами ст. 377 Цивільного кодексу України, ст. 120, 125, 126 та 206 Земельного кодексу України може порушити питання про компенсацію завданої шкоди (ст.ст. 1166, 1167 Цивільного кодексу України) землекористувачами (юридичними та фізичними особами), які використовують земельні ділянки без належним чином оформлених документів на право користування земельними ділянками, у формі неотриманої орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності.

Звертаємо увагу, що оскільки Товариством оформлено право власності на нерухоме майно (незалежно від дати придбання), у нього у порядку ст. 120 Земельного кодексу України виникає право власності на земельні ділянки (їх частини), то йому доцільно звернутися до органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням земельних ділянок, які відповідно до повноважень, визначених ст. 122 Земельного кодексу України, передають у власність або користування земельні ділянки, щодо оформлення речових прав на такі земельні ділянки.

У разі оформлення Товариством відповідного права на земельні ділянки (їх частини) під нерухомим майном, у нього виникнуть обов'язки по нарахуванню податкових зобов'язань та подання податкових декларацій з плати за землю. Тому у разі наявності у Державному земельному кадастрі відомостей про сформовані земельні ділянки, на яких розташоване його нерухоме майно, Товариству необхідно керуватися п. 8 Порядку державної реєстрації речових

прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України 25 грудня 2015 року № 1127.

Відповідно до п. 52.2 ст. 52 Кодексу індивідуальна податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію.