

### Податкова консультація

Державна фіскальна служба України, керуючись ст. 52 Податкового кодексу України, розглянула Ваше звернення від ..... (вх. ДФС № ..... від ...) на отримання індивідуальної податкової консультації щодо застосування нормативно-грошової оцінки для сплати орендної плати за землю у 2019 році, та повідомляє таке.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України (далі – ЗКУ), Податковим кодексом України (далі – ПКУ), Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Підпунктом 14.1.147 п. 14.1 ст. 14 ПКУ встановлено, що плата за землю – обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Використання землі в Україні є платним (ст. 206 ЗКУ).

Питання орендної плати за землю державної і комунальної власності врегульовані ст. 288 розділу XIII Податкового кодексу України.

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

Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Для визначення розміру орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок (п. 289.1 ст. 289 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 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки (п.п. 288.5.1 п. 288.5 ст. 288 ПКУ).

Пунктом 5 Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 року № 220, (зі змінами та доповненнями) (далі – Типовий договір), передбачено відображення нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) на дату укладення договору.

Розмір орендної плати переглядається, зокрема у разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності (п. 13 Типового договору).

Тобто, у разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки розмір орендної плати обчислюється із застосуванням такої нормативної грошової оцінки.

Пунктом 4.6 Додаткової угоди № 214 від 03.03.2018 до договору оренди землі від 06.11.2006 № 91/1 реєстраційний номер 040755700010 від 18.01.2017 визначено, що у разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до вимог чинного законодавства до застосування для розрахунку орендної плати підлягає нова нормативна грошова оцінка земельної ділянки чинна на початок поточного бюджетного періоду (календарного року) без внесення змін та доповнень до даного Договору.

Слід зазначити, що з 01.01.2019 набрав чинності наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 16.11.2018 № 552 «Про затвердження технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» (далі – Наказ).

Отже, у 2019 році, при обчисленні розміру орендної плати необхідно застосовувати нормативну грошову оцінку землі, яка затверджена Наказом та з урахуванням ставки податку відповідно до рішення органу місцевого самоврядування.

Згідно з п. 52.2 ст. 52 ПКУ індивідуальна податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію.