

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міндоходів
від 25 N 16.01.14

Узагальнююча податкова консультація щодо орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним та Цивільним кодексами України, Законом України від 6 жовтня 1998 року № 161 „Про оренду землі” (далі - Закон № 161), іншими законами України та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди.

Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (стаття 13 Закону № 161).

Однією з істотних умов договору оренди землі між орендодавцем та орендарем є орендна плата із зазначенням розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату (стаття 15 Закону № 161).

Порядок зміни орендної плати встановлено статтею 23 Закону № 161, відповідно до якої за згодою сторін орендна плата переглядається за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб.

Згідно із статтею 21 Закону № 161 орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Питання оподаткування регулюються Податковим кодексом України (далі - Кодекс) і не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законами України, крім законів, що містять виключно положення щодо внесення змін до цього Кодексу та/або положення, які встановлюють відповідальність за порушення норм податкового законодавства.

Згідно з п. п. 14.1.147 п. 14.1 ст. 14 Кодексу плата за землю - загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Земельний податок - обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів (п. п. 14.1.72 Кодексу).

Орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності - обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (п. п. 14.1.136 Кодексу).

Справляння плати за землю здійснюється відповідно до положень розділу XIII Кодексу.

Пунктом 288.1 статті 288 Кодексу визначено, що підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Платником орендної плати є орендар земельної ділянки, об'єктом оподаткування - земельна ділянка, надана в оренду (пункти 288.2 - 288.3 статті 288 Кодексу).

Як встановлено підпунктом 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Кодексу розмір орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою для земель сільськогосподарського призначення - розміру земельного податку, що встановлюється розділом ХШ Кодексу, для інших категорій земель — трикратного розміру земельного податку, що встановлюється розділом ХШ Кодексу, та не може перевищувати, зокрема, для інших земельних ділянок, наданих в оренду, - 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Відповідно до підпункту 16.1.4 пункту 16.1 статті 16 Кодексу платник податків зобов'язаний сплачувати податки та збори у строки та розмірах, встановлених цим Кодексом та законами з питань митної справи.

З набранням чинності Податковим Кодексом річний розмір орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, який підлягає перерахуванню до бюджету, повинен відповідати вимогам підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Кодексу.

Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договор\ найму обумовлені статтею 764 Цивільного кодексу України, відповідно до якої якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором (ст. 33 Закону № 161).

Враховуючи норми чинного законодавства, якщо договір оренди земель державної та комунальної власності підлягає поновленню і платник продовжує користуватися такою земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди та не отримав письмового заперечення від орендодавця щодо використання земельної ділянки, то до поновлення у встановленому порядку договору оренди земельної ділянки такий платник буде сплачувати орендну плату відповідно до умов попереднього договору, але не нижче розміру, встановленого підпунктом 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Кодексу.