



**ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ
(ДПС)**

Львівська пл., 8, м. Київ, 04053, тел.: (044) 272-62-55
E-mail: post@tax.gov.ua, сайт: www.tax.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 43005393

від 14.05 2026 р. № 564 /2/99-00-04-03-03-02 На № _____ від _____ 20 ____ р.

Комітет Верховної Ради України з питань
фінансів, податкової та митної політики

Міністерство фінансів України
(код згідно з ЄДРПОУ 00013480)

Державна податкова служба України на лист Комітету Верховної Ради України з питань фінансів, податкової та митної політики від 17.04.2026 № 04-32/10-2026/85191 (вх. ДПС № 325/2 від 17.04.2026) щодо застосування окремих норм податкового законодавства України у межах компетенції надає в додатку до цього листа відповіді на запитання платників податків.

Додаток: на 2 арк. в.1 прим.

Заступник Голови

Сергій ЛИСЕЮК

Серікова Олена 590 48 78



Документ СЕД ДПС від 14.05.2026 № 564/2/99-00-04-03-03-02
Підписувач: Лисеюк Сергій Миколайович
Сертифікат: 3FAA9288358EC00304000000B8213B00C936E100
Дієний з: 28.02.2025 по 27.02.2027

К
Державна податкова служба України
564/2/99-00-04-03-03-02 від 14.05.2026



Ситуація: Щодо оподаткування земель без зареєстрованого права користування (ЄП 4 групи).

Питання 1: Чи підлягають включенню до об'єкта оподаткування єдиним податком 4 групи сільськогосподарські угіддя, якими платник фактично користується, але право користування на які не зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно?

Ситуація: Платник уклав договір оренди сільськогосподарських угідь.

Питання 2: З якої дати платник єдиного податку 4 групи зобов'язаний нарахувати податкові зобов'язання за такими земельними ділянками:

- з дати укладання договору оренди;
- чи з дати державної реєстрації права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно?

Відповідь на питання 1 та 2.

Особливості застосування спрощеної системи оподаткування, обліку та звітності визначено главою 1 розділу XIV Податкового кодексу України (далі – Кодекс).

Відповідно до абзацу першого п. 292¹.1 ст. 292¹ Кодексу об'єктом оподаткування для платників єдиного податку четвертої групи є площа сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень) та/або земель водного фонду (внутрішніх водойм, озер, ставків, водосховищ), що перебуває у власності сільськогосподарського товаровиробника або надана йому у користування, у тому числі на умовах оренди.

Об'єктом оподаткування єдиним податком четвертої групи є, зокрема, земельні ділянки, отримані на умовах оренди, суборенди, емфітевзису.

Частиною першою ст. 93 Земельного кодексу України (далі – Земельний кодекс) визначено, що право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Згідно із частиною першою ст. 6 Закону України від 06 жовтня 1998 року № 161-ХІV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161) орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом, Цивільним кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі.

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону (частина п'ята ст. 6 Закону № 161).

Статтями 125, 126 Земельного кодексу встановлено, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Права власності, користування земельною ділянкою оформлюються відповідно до Закону України від 01 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952).

Відповідно до частини першої статті 8 Закону № 161 орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом). Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Згідно з абзацом сьомим пункту 2 частини першої статті 4 Закону № 1952 державній реєстрації прав підлягають, зокрема, права оренди (суборенди) земельної ділянки.

Таким чином, якщо платник єдиного податку четвертої групи передає земельні ділянки сільськогосподарського призначення та/або земель водного фонду в користування іншому суб'єкту господарювання, зокрема, платнику єдиного податку четвертої групи, неплатнику єдиного податку четвертої групи або фізичній особі та здійснює державну реєстрацію передачі права користування такими земельними ділянками, то такі земельні ділянки є об'єктом оподаткування єдиним податком четвертої групи для суб'єкта господарювання, якому передані такі земельні ділянки.

Разом з тим, у разі переходу права власності або права користування на земельну ділянку, віднесену до сільськогосподарських угідь, від одного власника (користувача) до іншого власника (користувача) протягом календарного року та за умови державної реєстрації такого права відповідно до законодавства, податкові зобов'язання щодо такої земельної ділянки визначаються для попереднього власника (користувача) за період з 1 січня такого календарного року до початку місяця, в якому припинилося право власності (користування) на таку земельну ділянку, і для нового власника (користувача) - починаючи з місяця, в якому він набув право власності або право користування на таку земельну ділянку, та враховується у складі загального МПЗ кожного з таких власників (користувачів).

При цьому використання земельних ділянок без належного оформлення прав є порушенням норм земельного законодавства.

Слід зазначити, що оцінка відображення в обліку господарських операцій та використання земель без належного оформлення прав власності або користування здійснюється в межах державного контролю у відповідності до законодавства.