



## КАКИЕ ПРИЗНАКИ ДОХОДОВ УКАЗЫВАТЬ В ФОРМЕ № 1ДФ ПРИ ВЫПЛАТЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ?

*Фермерское хозяйство (далее – ФХ) арендует у физлиц земельные паи. При этом договоры аренды заключены на основании государственных актов на право собственности на земельные участки. Также ФХ арендует землю под причал. С какими кодами отражать арендную плату за эти участки в форме № 1ДФ за III квартал 2020 года?*

Действительно, начиная с III квартала этого года при заполнении формы № 1ДФ следует применять новые признаки некоторых видов дохода. В частности, обновлены признаки дохода для платы, выплачиваемой физлицам за аренду земли и недвижимости. Теперь такие суммы отражают не с одним признаком дохода «106», как ранее, а в зависимости от вида недвижимости.

Так, в Справочнике признаков доходов, используемом при заполнении формы № 1ДФ, указано, что плата за аренду (субаренду, лизинг, эмфитевзис):

- земельных долей (паев) отражается с признаком доходов «106»;

- земельных участков сельхозназначения, имущественных паев – с признаком дохода «195»;
- других видов имущества (за исключением земельных участков сельхозназначения, земельных и имущественных паев) – с признаком «196».

Таким образом, чтобы правильно заполнить форму № 1ДФ, сначала нужно разобраться, что именно арендует ваше предприятие – земельные паи или земельные участки. Ведь, как видно из практики, сельхозпредприятия часто путают эти понятия.

**Справка от Оксаны ЛИТВИН, юриста по земельным вопросам**

**Земельная доля (пай)** – это право на получение земельного участка, который еще не выделен в натуре. Фактически пай не имеет точного места расположения, границ, о нем нет информации в Государственном земельном кадастре (далее – ГЗК) и на Публичной кадастровой карте. Основным документом, удостоверяющим право на земельную долю (пай), является **сертификат на право на земельную долю (пай)** (ст. 13 Закона от 05.06.03 г. № 899-IV «О порядке выделения в натуре (на местности) земельных участков собственникам земельных долей (паев)»).

**Земельный участок** – это сформированный объект гражданских прав с точно установленной площадью, границами и соответствующей информацией в ГЗК (ст. 79<sup>1</sup> Земельного кодекса, далее – ЗК). Земельный участок считается сформированным с момента присвоения ему кадастрового номера.

К земельным участкам сельхозназначения относятся участки с видом использования (ч. 3 ст. 22 ЗК):

- для ведения личного крестьянского хозяйства;
- ведения товарного сельхозпроизводства;
- ФХ;
- садоводства, огородничества, сенокосения и выпаса скота.

Назначение земельного участка указывается в госакте на право собственности или другом документе, удостоверяющем право собственности или пользования земельным участком. А если акта или другого аналогичного документа по каким-то причинам нет, то можно заказать справку из ГЗК на этот земельный участок, в которой будет указано его целевое назначение.

Итак, теперь, зная различие между земельным паем и земельным участком, можем подытожить вышеизложенное.

При выплате арендодателю дохода в виде арендной платы признак дохода в форме № 1ДФ указывается так. Если сельхозпредприятие арендует:

- земельный пай, то берем признак дохода «106»;
- земельный участок сельхозназначения или имущественный пай – «195»;
- земельный участок несельскохозяйственного назначения – «196».

Отметим, что ГНС в Индивидуальной налоговой консультации от 21.08.20 г. № 3550/ІПК/99-00-04-05-03-06 представила собственное видение порядка отражения доходов в виде арендной платы в форме № 1ДФ. В частности, по мнению налоговиков, с признаком «106» следует отражать доход не только от аренды земельных долей (паев), но и от аренды земель несельскохозяйственного назначения. **Мы с этим категорически не согласны.** Ведь, как следует из разъяснений юриста, земельная (доля) пай – это не земельный участок, а только право на условный земельный участок без выделения в натуре/на местности.

Но, поскольку это не обобщающая, а индивидуальная налоговая консультация, которой может воспользоваться только плательщик, которому она была направлена, всем остальным налогоплательщикам необходимо руководствоваться действующим Справочником признаков доходов и понятиями «земельная (доля) пай» и «земельный участок сельскохозяйственного назначения», определенными действующим законодательством.

Теперь вернемся к нашему вопросу.

В этой ситуации ФХ арендует не земельный пай, а земельный участок, выделенный в натуре, о чем свидетельствует выданный ему госакт на право собственности на земельный участок. Поэтому доход от арендной платы следует отражать с признаком «195».

Что касается **аренды земли под причал**, то можно предположить, что такой участок по целевому назначению **относится не к землям сельхозназначения** (безусловно, это тоже не земельный пай), а к землям промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и другого назначения (п. «ж» ч. 1 ст. 19 ЗК). Поэтому согласно Справочнику признаков доходов арендную плату за него следует отражать с кодом **«196»**.