

Маргарита МАЙОРЕНКО, юрист

ЧИ ЗВІЛЬНЯЄТЬСЯ ВІД СПЛАТИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ НОВИЙ ВЛАСНИК ДІЛЯНКИ, ПЕРЕДАНОЇ В ОРЕНДУ ЄДИННИКУ ЧЕТВЕРТОЇ ГРУПИ?

Сільгоспідприємство – платник єдиного податку (далі – ЄП) четвертої групи орендує земельну ділянку сільгосппризначення. У серпні цього року власник ділянки продав її іншій фізособі. Чи звільняється новий власник землі від сплати земельного податку?

Так, звільняється. Пояснимо нашу відповідь докладніше.

Дійсно, з дня виникнення права власності на земельну ділянку її власник стає платником земельного податку (п. 287.1 Податкового кодексу, далі – ПК). Право власності на земельну ділянку виникає **з моменту держреєстрації цього права** (ст. 125 Земельного кодексу).

Разом з тим згідно з п. 281.3 ПК від сплати земельного податку звільняються на період дії ЄП четвертої групи власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) і землекористувачі за умови передачі цих ділянок і часток (паїв) **в оренду єдиннику четвертої групи**.

У нашій ситуації власник (орендодавець) земельної ділянки змінився, тому виникло резонне запитання: чи збережеться пільга у нового власника?

Відповідно до ч. 4 ст. 32 Закону від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі» перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у т. ч. і в разі спадкоємства) не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі. І якщо в договорі не встановлено, що в разі зміни власника він розривається, то договір продовжує діяти. Отже, **новий власник є новим орендодавцем для сільгоспідприємства – єдинника четвертої групи**.

Тому, незважаючи на те що в договорі оренди орендодавцем зазначений попередній власник, після реєстрації договору купівлі-продажу земельної ділянки орендодавцем є новий власник.

Завважимо, що в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Реєстр прав) відображається інформація не тільки про право власності на земельну ділянку, але й про похідні від нього права, включаючи право оренди земельної ділянки (ст. 4 Закону від 01.07.04 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Тобто **новий власник потрапляє до Реєстру прав і як орендодавець**.

Тому на нього повною мірою поширюється норма п. 281.3 ПК щодо звільнення від сплати земельного податку при передачі землі в оренду єдиннику четвертої групи.

Таким чином, переукладати договір оренди після зміни власника землі не потрібно (крім випадків, якщо це передбачено самим договором) – пільга із земельного податку переходить до нового власника автоматично.

Докладніше про оформлення відносин між новим власником та орендарем див. на с. 28 цього номера.