

Світлана СТАДНИК, головний редактор

ЯК ЄДИННИКАМ ЧЕТВЕРТОЇ ГРУПИ ВИЗНАЧИТИ ОБ'ЄКТ ТА БАЗУ ОПОДАТКУВАННЯ

Визначення об'єкта та бази оподаткування завжди викликає багато запитань у платників єдиного податку (далі – ЄП) четвертої групи і тих, хто збирається зареєструватися таким платником у поточному році. Адже не на всі земельні ділянки можуть бути належним чином зареєстровані права власності чи користування, не для всіх ділянок реально отримати витяг про розмір нормативної грошової оцінки (далі – НГО). Тож у статті ми надамо відповіді на ці та інші запитання.


Об'єкт оподаткування

Об'єктом оподаткування для єдинників четвертої групи є **площа власних та отриманих у користування**, зокрема у постійне, на умовах оренди, емфітевзису, суперфіцію тощо (п. 292¹.1 Податкового кодексу, далі – ПК):

- **сітьгоспугідь** (рілля, сіножаті, пасовища та багаторічні насадження);
- **земель водного фонду** (внутрішні водойми, озера, ставки, водосховища).

Зауважимо, що право власності/користування має бути оформлено належним чином. Адже для щорічного підтвердження статусу єдинника четвертої групи слід подати відомості (довідку) про наявність земельних ділянок (додаток до декларації з ЄП). У такій довідці зазначається кожний документ на право власності та/або користування земельною ділянкою (пп. 298.8.1 ПК).

Про те, які саме документи підтверджують право власності та користування сільгоспугіддями, оформлене в установленому порядку, див. на с. 13 цього номера.

 **Чи треба включати до об'єкта оподаткування сільгоспугіддя, якими користується сільгосптоваровиробник, але право користування якими не зареєстровано належним чином?**

Податківці вважають, що **не треба**. Згідно з роз'ясненням, яке міститься у ЗІР (категорія 108.02.02), площі земельних ділянок, щодо яких договори оренди не укладені або укладені, але не зареєстровані в установленому чинним законодавством порядку, не включаються до об'єкта обкладення ЄП.

Із цим важко не погодитися. Адже відповідно до ст. 125 та 126 Земельного кодексу право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди (як і інші права, такі як суборенда, емфітевзис) земельної ділянки виникають **із моменту державної реєстрації цих прав**. Використання земельних ділянок без належного оформлення прав, у тому числі права оренди, є порушенням норм земельного законодавства.



Поки права на землю не будуть належним чином зареєстровані, включати до об'єкта оподаткування (у декларацію з ЄП) такі землі не потрібно.

Наприклад, якщо сільгосптоваровиробник уклав договір оренди, проте станом на 1 січня 2021 року не зареєстрував право оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Реєстр прав), то у звітну декларацію з ЄП, що подається до 20 лютого, таку земельну ділянку включати не треба. Цю землю слід включити до об'єкта обкладення ЄП тільки після держреєстрації договору оренди – шляхом подання уточнюючої декларації.

Що стосується договорів оренди земельних часток (паїв), тобто тих земель, які **не виділені в натурі**, то, на нашу думку, їх необхідно відобразити в декларації з ЄП, незважаючи на те, що такі договори не підлягають реєстрації ні в Держземкадастрі, ні в Реєстрі прав. Нагадаємо, ці договори реєструються у виконкомі сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельного паю.



У декларацію з ЄП включаємо тільки сільгоспугіддя та землі водного фонду, права власності чи користування якими зареєстровані належним чином.



Чи включаються до об'єкта оподаткування сільгоспугіддя, отримані в оренду?

Відповідь на це запитання залежить від того, чи є орендодавець платником ЄП четвертої групи.

Як визначено у пп. 295.9.6 ПК, платники ЄП четвертої групи у разі надання сільгоспугідь та/або земель водного фонду в оренду іншому платникові цього податку враховують орендовану площу земельних ділянок у своїй декларації. У декларації орендаря така ділянка не відображається.

Тому якщо орендодавець:

- є платником ЄП четвертої групи, то суборендарю не треба включати отриману земельну ділянку до об'єкта оподаткування – її покаже у своїй декларації з ЄП орендодавець;
- не є платником ЄП четвертої групи, тоді отримана ділянка має бути включена до об'єкта оподаткування суборендаря.



Чи треба включати до об'єкта оподаткування сільгоспугіддя, які використовуються сільгосптоваровиробником за договором емфітевзису?

Так, треба. Адже до об'єкта обкладення ЄП відносяться сільгоспугіддя, що перебувають у власності сільгосптоваровиробника або **надані йому в користування**, зокрема на умовах оренди (п. 292¹.1 ПК).

Емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільгосппотреб за наявності в особи необхідності та можливості такого використання (ст. 102 ПК). Отже, оскільки за своєю суттю емфітевзис є одним із видів користування землею, сільгоспугіддя, отримані за договором емфітевзису, включають до об'єкта обкладення ЄП **на загальних умовах**.

НГО сільгоспугідь – база оподаткування

Згідно з п. 292¹.2 ПК базою оподаткування для єдинників четвертої групи є:

- для **сільгоспугідь** – НГО 1 га з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного станом на 1 січня базового податкового (звітного) року (далі – коефіцієнт індексації);
- **земель водного фонду** – НГО **ріллі** в області з урахуванням коефіцієнта індексації.

Нагадаємо, у 2018 році була проведена всеукраїнська НГО земель сільгосппризначення. Вона діятиме протягом 5–7 років, після чого може бути проведена нова оцінка. Тож порівняно з минулим роком база оподаткування не змінилася. Тому, якщо ви торік правильно визначили базу оподаткування (на підставі витягів із ДЗК), для розрахунку суми ЄП можна просто взяти показники НГО із витягів, отриманих минулого року.

Якщо з якихось причин витяги з ДЗК про НГО землі не були отримані, їх слід отримати цього року, і на підставі цих даних заповнювати декларацію з ЄП.



Чи треба у 2021 році застосовувати будь-які індекси до НГО сільгоспугідь?

Ні, не треба. Адже відповідно до п. 5 підрозд. 8 розд. XX ПК коефіцієнт індексації для розрахунку ЄП платниками четвертої групи до 2023 року (включно) дорівнює 1. Тому до показників НГО сільгоспугідь не додаються ніякі коефіцієнти.



Звідки брати дані про НГО сільгоспугідь?

Якщо земельна ділянка зареєстрована в ДЗК (а це значить, що стосовно неї проведена всеукраїнська НГО), то дані про НГО слід брати із відповідного **витягу з технічної документації** на цю ділянку.

Увага! У період карантину витяг можна замовити:

- через Публічну кадастрову карту України на офіційному вебсайті Держгеокадастру за посиланням: <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>;
- через спеціально розроблений портал НГО за посиланням: <https://ngo.land.gov.ua>.

Докладно про процедуру замовлення та отримання витягу див. у «БАЛАНС-АГРО», 2021, № 2, с. 28.

Також варто завважити, що з 14.01.21 р. набула чинності постанова КМУ від 05.01.21 р. № 6 (далі – Постанова № 6), якою внесено зміни до

Порядку, затвердженого постановами КМУ від 07.02.18 р. № 105 та від 17.10.12 р. № 1051 (далі – Порядок № 105, № 1051).

Так, раніше в Порядку № 1051 було зазначено, що технічна документація з НГО земельної ділянки сільгосппризначення діє протягом строку, визначеного ч. 2 ст. 18 Закону від 11.12.03 р. № 1378-IV «Про оцінку земель» (далі – Закон № 1378). Зокрема, НГО проводиться:

- земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення, – не рідше одного разу на 5–7 років;
- земельних ділянок сільгосппризначення, розташованих за межами населених пунктів, – не рідше одного разу на 5–7 років, а несільгосппризначення – не рідше одного разу на 7–10 років.

Після закінчення зазначеного строку власники або землекористувачі можуть замовити проведення НГО окремої земельної ділянки в порядку, передбаченому ч. 2 ст. 15 Закону № 1378, тобто **не раніше ніж через 5 років**.

Проте Закон № 1378 (ст. 18) і раніше не забороняв проводити НГО земельних ділянок сільгосппризначення один раз на 5–7 років. А закон, як відомо, має вищу юридичну силу.

Тобто по суті для власників або землекористувачів нічого не змінилося. Щоб замовити НГО земельної ділянки, не потрібно чекати закінчення п'ятирічного строку. Робити це частіше не заборонено. Постановою № 6 була усунена суперечність, яка існувала між Законом № 1378 і Порядками № 105 та № 1051.



Якщо торік ви отримували витяги про НГО земельних ділянок, то повторно цього року їх отримувати не потрібно.



На деякі земельні ділянки немає даних про НГО (наприклад, ділянка не зареєстрована в ДЗК або йдеться про земельний пай, не виділений в натурі). Які дані використовувати для визначення бази оподаткування в такому випадку?

Якщо НГО земельної ділянки не проведено, тоді за базу оподаткування слід брати **показники НГО одиниці площі ріллі по області** (п. 292¹.2 ПК).

Дані про НГО ріллі по області наведено в додатку 1 до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженого наказом Мінагрополітики від 23.05.17 р. № 262 (далі – Порядок № 262) (дані про НГО ріллі по областях див. у «БАЛАНС-АГРО», 2021, № 3-4, с. 17).

Зауважимо, що це правило стосується не тільки ріллі, а й інших видів угідь. Так, якщо не проведено НГО сінокосів, пасовищ чи багаторічних насаджень, то для визначення бази оподаткування все одно беремо НГО одиниці площі **ріллі** по області. Саме це прописано в абзаці другому п. 292¹.2 ПК.

До речі, на вебсайті Держгеокадастру (<https://land.gov.ua>) розміщено Довідник показників НГО сільгоспугідь в Україні станом на 01.01.21 р., у якому наведено показники НГО 1 га для кожного виду угідь (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища). Однак, по-перше, ці показники не затверджено на законодавчому рівні та носять довідковий характер. А по-друге, у п. 292¹.2 ПК чітко вказано, що в разі якщо НГО конкретної ділянки не проведено, слід брати показники ріллі.



Якщо НГО сільгоспугідь не проведено, то для всіх видів угідь (у т. ч. сінокосів, пасовищ, багаторічних насаджень) за базу оподаткування беремо НГО ріллі по області із додатка 1 до Порядку № 262.

Зверніть увагу: для земель водного фонду за базу оподаткування також слід брати НГО одиниці площі **ріллі** по області.

Ставки ЄП

Порівняно з минулим роком **ставки ЄП не змінилися** і становлять (у відсотках від бази оподаткування) (п. 293.9 ПК):

- для ріллі, сіножатей і пасовищ (крім ріллі, сіножатей і пасовищ, розташованих у гірських зонах та на поліських територіях, а також сільгоспугідь, що перебувають в умовах закритого ґрунту) – **0,95**;
- ріллі, сіножатей і пасовищ, розташованих у гірських зонах та на поліських територіях, – **0,57**;
- багаторічних насаджень (крім багаторічних насаджень, розташованих у гірських зонах та на поліських територіях) – **0,57**;

- багаторічних насаджень, розташованих у гірських зонах та на поліських територіях, – **0,19**;
- земель водного фонду – **2,43**;
- сільгоспугідь, що перебувають в умовах закритого ґрунту, – **6,33**.

Перелік територій, що належать до поліських, затверджено постановою КМУ від 25.12.98 р. № 2068, а перелік населених пунктів, яким надано статус гірських, – у додатку до постанови КМУ від 11.08.95 р. № 647.

ВИСНОВКИ



Для визначення об'єкта оподаткування слід урахувати тільки сільгоспугіддя, права власності та користування якими зареєстровані в установленому чинним законодавством порядку.

Базою обкладення ЄП є НГО земельної ділянки. Офіційним документом, який підтверджує розмір НГО, є витяг із технічної документації ділянки. Індексувати НГО цього року не потрібно. Якщо ви замовляли витяги торік, у поточному році цього можна не робити. Але обов'язково подбайте про витяги, якщо не замовляли їх раніше.

Щоб визначити базу обкладення ЄП для сільгоспземель, НГО яких проведено, слід брати дані з витягу. В інших випадках (у т. ч. для земель водного фонду) застосовуються показники НГО площі ріллі по області, наведені в додатку 1 до Порядку № 262.