

Як визначити правильність нарахування плати за землю

Базою оподаткування платою за землю (далі – Плата) є вартість земельної ділянки визначена як величина рентного доходу - доходу, який можна отримати від землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки, що визначений за встановленими і затвердженими нормативами у порядку виконання нормативної грошової оцінки (ст. 1 Закону України "Про оцінку земель" (далі - Закон)).

Нормативна грошова оцінка - оцінка, яка на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування (ст. 15 Закону), може проводитися з періодичністю не рідше ніж один раз на:

- 5 - 7 років для земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення, а також земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів;

- 7 - 10 років для земельних ділянок несільськогосподарського призначення, розташованих поза межами населених пунктів.

Нормативна грошова оцінка виконується юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України "Про землеустрій" (частина третя ст. 18 Закону), для визначення:

- розміру земельного податку;

- орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;

- показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Отже, для цілей визначення розміру бази оподаткування Платою використовується величина нормативної грошової оцінки земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого розділом XII Кодексу (пп. 271.1.1 п. 271.1 ст. 271 Кодексу).

Відомості про величину нормативної грошової земельної ділянки, а також інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку (частина перша ст. 15 Закону України "Про Державний земельний кадастр" (далі - Закон про Кадастр), включаються до Державного земельного кадастру (далі - Кадастр) - єдиної державної геоінформаційної системи відомостей про землі, що розташовані в межах державного кордону України, зокрема їх цільове призначення, дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб, у тому числі й при справлянні Плати (ст. 2 Закону про Кадастр).

Кадастр як інформаційна (автоматизована) система передбачає підстави внесення до нього відомостей не тільки про:

- цільове призначення земель як складової заходів із землеустрою території (частина друга ст. 21 Закону про Кадастр);

- нормативну грошову оцінку земель, як складової оцінки землі (частина сьома ст. 21 Закону про Кадастр), а також інформації про документацію із землеустрою, оцінки земель та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку (частина тринадцята ст. 21 Закону про Кадастр).

При цьому п. 271.2 ст. 271 Кодексу встановлено, що передбачене ст. 23 Закону прийняття рішення рад щодо затвердження технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів,

офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період), а у іншому разі, наприклад, офіційне оприлюднення відповідного рішення рад відбулося після встановленого строку, норми відповідних рішень щодо затвердження технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, застосовуються не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом.

З огляду на встановлену ст. 18 Закону періодичність виконання та затвердження органами місцевого самоврядування нормативної грошової оцінки земельних ділянок, п. 286.2 ст. 286 Кодексу передбачено, що при поданні першої декларації (фактичного початку діяльності як платника плати за землю) разом з нею подається довідка (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки. У подальшому, тобто з настанням чергового строку виконання нормативної грошової оцінки, довідка (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки подається у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі. При цьому у період затвердження органом місцевого самоврядування нормативної грошової оцінки земельних ділянок у порядку, визначеному ст. 23 Закону, величина нормативної грошової оцінки обчислюється із використанням коефіцієнтів індексації, визначених відповідно до порядку, встановленого розділом XII Кодексу.

Поширення набула практика, отримання платниками Плати довідки (витягу) про розмір нормативної грошової оцінки земельних ділянок, тоді як акт нормативно-методичного регулювання оцінки був розроблений, проте не був застосований для виконання землеоціночних робіт, і технічна документація з нормативної грошової оцінки земель для таких земельних ділянок не була складена та затверджена органом місцевого самоврядування у порядку встановленому ст. 23 Закону.

За таких обставин, мають місце чисельні запити щодо надання податкових консультацій у частині визначення порядку уточнення податкових зобов'язань з Плати за 2017 рік.

З огляду на викладене, для визначення бази оподаткування Платою за 2017 рік, платники обчислюють таку, керуючись ст. 21 Закону про Кадастр, враховуючи:

- нормативну грошову оцінку земель,

- дату затвердження (набрання чинності) технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки,

- коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки, які обчислюються кумулятивно залежно від дати затвердження (набрання чинності) рішення про нормативну грошову оцінку земельних ділянок у межах населеного пункту.

Докладніше у листі [ДФС України від 13.07.2017 № 18473/7/99-99-12-02-03-17.](#)

Відділ організації роботи Чернівецької ОДПІ