

Про плату за землю

Державна фіскальна служба України на звернення Товариства щодо сплати земельного податку (далі - Податок), керуючись ст. [52](#)

Податкового кодексу України (далі - Кодекс), повідомляє.

Товариство проінформувало, що обрало спрощену систему оподаткування та є власником об'єкту нерухомості із загальною площею 215,4 кв. метри, розташованого на земельній ділянці із загальною площею 1177 кв. метри, яка перебуває у його постійному користуванні.

Товариство надало проект договору оренди нерухомого майна, який передбачає надання в оренду (далі - Проект): офісних приміщень площею 25 кв. метрів, складського обладнання, яке розташоване на частині ділянки площею 900 кв. метри, та, посилаючись на пп. 4 п. 297.1 ст. [297 Кодексу](#) щодо права платників єдиного податку на звільнення від сплати Податку за земельні ділянки, що використовуються для провадження господарської діяльності (далі - Право звільнення), просить підтвердити поширення Права звільнення на: всю земельну ділянку із загальною площею 1177 кв. метри; ділянку площею 1115,4 кв. метри, на якій розташований об'єкт нерухомості та складське обладнання.

Товариство зазначає, що відповідно до част. [1 - 2](#) ст. [796 Цивільного кодексу України](#):

одночасно з правом найму капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму;

якщо розмір земельної ділянки у договорі не визначений, наймачеві надається право користування усією земельною ділянкою, якою володів наймодавець.

По-перше, Товариство у своєму Проекті виконало поділ земельної ділянки на окремі частини, що є об'єктами платного користування: перша частина - 900 кв. метрів, на які розташоване складське обладнання; друга частина - ділянка, на якій розташований об'єкт нерухомості, 25 кв. метрів якого передається в користування за договором, та право користування якою як прилеглою до будівлі виникає у розмірі, необхідному для досягнення мети найму та відповідає різниці площ усієї земельної ділянки, якою володіє Товариство, та площею першої частини ділянки, що ідентифікована, як окремий об'єкт оренди.

По-друге, у зв'язку із неприналежністю складського обладнання з наведеними у Проекті геометричними параметрами 20 x 6,5 метрів до об'єктів нерухомого майна, не вбачається підстав для поширення норм част. [1 - 2](#) ст. [796 Цивільного кодексу України](#) на першу частину земельної ділянки площею 900 кв. метрів щодо набуття прав користування нею на підставі оренди такого обладнання.

Разом з тим, вважаємо за необхідне звернути увагу на висновок Верховного Суду у постанові від 24.11.2015 р. за справою N 826/14703/13-а, що особливістю реалізації платниками єдиного податку права на звільнення від сплати Податку є укладення та реєстрація цивільно-правових угод оренди як об'єкта нерухомості, так і пов'язаного з ним за технічним паспортом такого об'єкта як земельна ділянка - механізму підтвердження використання такої ділянки у господарській діяльності платника єдиного податку, зареєстрованим видом діяльності якого є надання в оренду нерухомого майна.

Таким чином, Товариство зможе скористатися, передбаченим пп. 4 п. 297.1 ст. [297 Кодексу](#), Правом на звільнення за ділянку, на якій розташований об'єкт нерухомості, 25 кв. метрів якого передається в користування за договором, та право користування якою як прилеглою до будівлі виникає у розмірі, необхідному для досягнення мети найму та відповідає різниці площ усієї земельної ділянки, якою володіє Товариство, та площею першої частини ділянки, що ідентифікована, як окремий об'єкт оренди з відображенням її розміру у договорі оренди нерухомого майна.

Податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію (п. [52](#) ст. [52 Кодексу](#)).