*Тези доповіді на громадській раді 23.06.2021*

*«Про стан надходження плати за землю»*

Станом на 01.06.2021 надійшло до місцевих бюджетів області 185 млн.грн. плати за землю з юридичних осіб.

Завдання, визначені розписами місцевих бюджетів з надходження платежу виконано на 111,9 відс. (при завданні 165,4 млн.грн. мобілізовано 185 млн.грн.). До відповідного періоду минулого року надходження плати за землю збільшились на 61 млн.грн. (*Відповідно до п.524 підрозділу 10 «Інші перехідні положення» Податкового Кодексу України (зі змінами, внесеними Законом України від 30.03.2020 №540-IX) в період карантину з 1 березня по 31 березня 2020 року плата за землю не нараховувалась та не сплачувалась).*

Згідно положень Податкового Кодексу платниками плати за землю є власники земельних ділянок та землекористувачі (в т.ч. орендарі).

Тому основним завданням податкових органів є забезпечення повноти нарахування та своєчасності сплати плати за землю з юридичних осіб за тими земельними ділянками, по яких оформлені правовстановлюючі документи (на власність, постійне користування або оренду земель державної та комунальної власності).

Впродовж 5 місяців 2021 року за результатами контролю за дотриманням законодавства щодо оподаткування земельних ресурсів до оподаткування залучено 140 платників, якими задекларовано та буде сплачено до кінця року 1,8 млн.грн. плати за землю, забезпечено подання уточненої податкової звітності з платежу орендарями, які не декларували окремі земельні ділянки, на які укладено договори оренди, на суму 1,1 млн.грн. Застосовано штрафні санкції за несвоєчасну сплату податкових зобов’язань та неподання (несвоєчасне подання) податкових декларацій на загальну суму 170 тис.грн.

По суб’єктах господарювання – орендарях, які систематично не сплачують нараховані суми плати за землю, податковими органами області неодноразово надсилались листи розпорядникам земель щодо розгляду питання припинення прав оренди земельних ділянок у судовому порядку відповідно до вимог Земельного кодексу України та статей 31,35 Закону України «Про оренду землі».

По ряду боржників орендодавцями проведена робота по розірванню договорів оренди, в т.ч. в судовому порядку за поданням прокуратури.

Разом з тим в процесі адміністрування плати за землю та аналізу поданої платниками у 2021 році звітності виявлені проблемні моменти землекористування, що можуть слугувати причинами бюджетних втрат, зокрема:

* відсутність правовстановлюючих документів на землю у суб’єктів господарювання, які є власниками нерухомого майна;
* затягування суб’єктами господарювання оформлення права користування (оренди) земельними ділянками, при наявності рішень місцевих рад про їх виділення;
* не оформлення додаткових угод на продовження термінів дії оренди земельних ділянок державної та комунальної власності при їх подальшому використанні;
* зволікання з боку рад з оновленням нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Керуючись принципом платного використання земельних ділянок (ст. 206 Земельного кодексу) суб’єкт господарювання, який використовує земельну ділянку без оформлення прав на неї, створює підстави для виникнення ризиків податкового адміністрування плати за землю, а саме, унеможливлює взяття його на податковий облік, що призводить до ухилення від оподаткування.

У цьому році маємо 103 суб’єкти господарювання, які декларують річні податкові зобов’язання плати за землю на 19 млн.грн., не відображаючи в податкових деклараціях правовстановлюючі документи на землю (в т.ч. по яких не поновлені договори оренди земель, терміни дії яких закінчились).

По таких платниках виникають проблеми при проведенні камеральних перевірок через відсутність інформації щодо земельних ділянок у Державному земельному кадастрі, зокрема, нормативної грошової оцінки, виду цільового призначення, від яких залежить правильність нарахування земельного податку.

Виявлено також більше 200 юридичних осіб, що є власниками об’єктів нерухомості, декларують податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, але через відсутність документального оформлення земельних ділянок під об’єктами нерухомості не сплачують плату за землю.

ГУ ДПС в області письмово рекомендовано усім органам місцевого самоврядування посилити контроль за правомірністю використання суб’єктами господарювання земельних ділянок на їх території, ініціювати виготовлення правовстановлюючих документів на землю суб’єктами господарювання, які використовують її без належного документального оформлення.

Питання використання земельних ділянок без їх документального оформлення також було пріоритетним на зустрічах та семінарах з головами територіальних громад області, які відбулись у цьому році.

Платникам, які сплачують платіж в місцеві бюджети при відсутності правовстановлюючих документів на землю, надіслано листи та запропоновано звернутись до розпорядників земель для прийняття рішень про надання в користування (в т.ч. на умовах оренди) або викупу у власність таких земельних ділянок.

Однак, в більшості випадків, на наші листи щодо результатів проведеної роботи з суб’єктами господарювання з питань документального оформлення використовуваних земель, вилучення земель з незаконного користування або розірвання договорів оренди з постійними боржниками, головами рад часто надаються формальні відписки зі змістом «проводиться робота», повною мірою не використовується можливість стягнення через суд збитків за самовільне користування землею.

В той же час, у своїх відповідях, платники податків, посилаючись на норми Земельного та Податкового кодексів щодо оформлення правовстановлюючих документів, відмовляються декларувати податкові зобов’язання по таких земельних ділянках через відсутність договірних стосунків із радами.

Такі ризики не виникали б і сума надходжень плати за землю могла б бути вищою, при наявності правовстановлюючих документів на використовувані землі.

Також без правовстановлюючих документів на території області сплачують земельний податок 88 ОСББ, в багатоквартирних житлових будинках яких суб’єкти господарювання придбали вбудовані нежитлові приміщення комерційного призначення, та 71 власників таких приміщень.

Статтею 42 Земельного кодексу України визначено, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування об’єднанню співвласників багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

На даний час нормативний документ Кабінету Міністрів України, який визначає Порядок передачі у власність або надання в користування таких земельних ділянок у спільне користування - відсутній, що унеможливлює розпочати платниками процедуру виготовлення правових документів на землю.

Результатом роботи із укладання нових договорів оренди земель державної, комунальної власності та збільшення розміру орендної плати шляхом укладання додаткових угод до діючих договорів стало збільшення у 2021 році нарахувань орендної плати за землю на 16 млн.грн. або на 9,4 відс. проти минулорічного.

Проте, ряд суб’єктів господарювання (в основному – сільгоспвиробники) продовжують декларувати орендну плату у фіксованій сумі через відсутність внесених змін до раніше укладених договорів оренди (*133 договори, з яких найбільше у Горохівському та Володимир-Волинському районах)*.

Типовим договором оренди землі, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України №220 від 03.03.2004 р., передбачено визначення розміру орендної плати у відсотках від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Недотримання розпорядниками земель вимог чинного законодавства в частині встановлення розміру орендної плати та відсутність реагування на листи органів ДПС щодо необхідності внесення змін до таких договорів, унеможливлює перевірку повноти та правильності нарахування орендної плати.

Нормативна грошова оцінка земель є базою оподаткування платою за землю.

Станом на 01.06.2021 із наявних на території області 1087 населених пунктів потребує оновлення нормативна грошова оцінка по 752–х селах, селищах та містах (69% від загальної кількості). Оціночно в результаті порушення органами місцевого самоврядування вимог законодавства щодо регулярності проведення нормативної грошової оцінки, їх місцеві бюджети недоотримують до 30 відсотків надходжень від плати за землю.

ГУ ДПС в області надіслано листи головам ОТГ на предмет ініціювання ними проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, які входять до складу ОТГ, з дотриманням термінів, визначених Законом України «Про оцінку земель», однак на даний час на наші листи головами ОТГ не відреаговано.

Таким чином, залучення додаткових резервів до місцевих бюджетів від плати за землю, упорядкування земельних відносин можливо лише за участі всіх гілок виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, у повноваженнях яких є відповідні права та обов’язки.