**Плата за землю**

Плата за землю – це різновид податку на майно (пп. 14.1.147 ПКУ). Весь майновий податок зараховується до бюджетів місцевого самоврядування ([ст. 671 Бюджетного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-17#n1998)). Сама ж плата за землю – це теж не один податок, а цілих два: земельний податок та [орендна плата за землю](https://gb.expertus.com.ua/recommendations/7017?utm_medium=referral&utm_source=buhplatforma.com.ua&utm_term=7574&utm_content=article&utm_campaign=red_block_content_link). У чому полягає відмінність між земельним податком і орендною платою за землю показано у *таблиці нижче.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ВИДИ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ 2023** | | | | |
| **Особливості податку** | **Вид плати плата за землю:** | | | |
| **земельний податок** | | | **орендна плата за землю** |
| форма власності земельної ділянки | недержавна й некомунальна | державна й комунальна | | державна й комунальна |
| платники податку | землевласники | постійні землекористувачі\* | | орендарі землі (ті, хто уклав договір оренди з органом місцевого самоврядування, ст. 288.2 ПКУ)\*\* |
| що обкладається податком | земельні ділянки, частки, паї, у т.ч. земельні ділянки, які надані в оренду (п. 288.3 ПКУ) | | | |
| підстава для нарахування податку | дані **ДЗК**, що містять номер, розмір і місце розташування земельної ділянки (п. 286.1 ПКУ) | | [договір оренди земельної ділянки](/article/7484-orenda-zeml-derjavno-abo-komunalno-vlasnost) (п. 288.1 ПКУ) | |
| тип осіб-платників | фізичні та юридичні (пп. 14.1.72 ПКУ, п. 269.1 ПКУ) | | | |
| \*мають безстрокове право користування земельною ділянкою державної/комунальної форми власності за (ст. 92 [Земельного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14) (*далі* – **ЗКУ**). До них належать державні та комунальні підприємства, установи, організації, а також громадські організації осіб з інвалідністю з їхніми підприємствами, установами, організаціями;  \*\* виняток – коли договори прописують такі права на земельну ділянку державної/комунальної власності, як: [суперфіція](/article/7516-plata-za-superftsy-u-viglyad-peredach-prava-vlasnost-na-zbudovan-na-zeml-budvl), сервітут та емфітевзис. Такі особи не зобов’язані й подавати [**декларацію з плати за землю**](/article/8778-podatkova-deklaratsya-z-plati-za-zemlyu-2021) (роз’яснення ДПС у 112.01 ЗІР) | | | | |
|  |  |  |  |  |

**Звертаємо увагу,** що розрізняти слід [оренду землі у держави](https://gb.expertus.com.ua/recommendations/7746?utm_medium=referral&utm_source=buhplatforma.com.ua&utm_term=7574&utm_content=article&utm_campaign=red_block_content_link)/місцевої громади та оренду землі у її приватних землевласників. В першому випадку – орендний платіж йде до бюджету й розглядається як частина плати за землю (місцевий податок), а в другому випадку орендний платіж перераховується на рахунки землевласника й є оплатою наданої послуги, а не податком.

**Увага:** орендарі земельних ділянок у приватних землевласників сплачують лише оренду.

**Загальні звільнення від сплати земельного податку 2023**

Хто звільняються від сплати земельного податку і за яких умов — покажемо у *таблиці нижче.*

| **Загальні звільнення від сплати земельного податку** | |
| --- | --- |
| **Категорії платників** | **Обставини, за яких скасують звільнення** |
| Платники єдиного податку 1-3 груп для ведення господарської діяльності. Для звільнення мають подати до ДПС копію свідоцтва про право власності або користування земельною ділянкою (ЗІР, категорія 111.04) | * НЕ використовують земельні ділянки у своїй господарській діяльності; * ведуть на земельній ділянці будівництво, оскільки вважають, що її не використовують (ЗІР, категорія 111.01); * здають земельну ділянку або розташоване на ній нерухоме майно в оренду (найм, позичку) (пп. «4» п. 297.1 ПКУ) |
| платники єдиного податку 4 групи, які використовують землі для ведення сільгоспвиробництва | Не використовують земельні ділянки за сільськогосподарським призначенням. Наприклад, передають їх в оренду для несільськогосподарського використання |
| окремі категорії фізосіб:   * особи з інвалідністю I та II групи; * багатодітні (3 та більше дітей віком до 18 років); * пенсіонери за віком; * ветерани війни; * чорнобильці (п. 281.1 ПКУ) | перевищили граничні норми, що передбачає п. 281.2 ПКУ |
| Переважно бюджетні та [неприбуткові організації](/article/7552-nepributkov-organzats-buhgalterskiy-oblk) (ст. 282 ПКУ). Наприклад, бази олімпійської підготовки, дошкільні та загальноосвітні навчальні заклади, громадські організації осіб з інвалідністю | Передали в оренду земельні ділянки чи будівлі або частини будівлі, споруди (п. 284.3 ПКУ). Виняток — бюджетна установа передала в оренду об’єкт іншій бюджетній установі або дошкільним чи загальноосвітнім навчальним закладами будь-якої форми власності |

**Увага:** коли втратите пільгу повністю або частково на земельний податок якщо здаватимете землю в оренду або використовуватимете її не за цільовим призначенням.

Окрім того, не зобов’язані сплачувати земельного податку:

* громадські організації осіб з інвалідністю, підприємства осіб з інвалідністю (п. 282.1 ПКУ);
* власники земельних ділянок, які здають їх в оренду платникам єдиного податку 4 групи.

Також не сплачують земельного податку за ділянки, на які місцеві органи влади надали пільги (за умови цільового використання таких земель). Якщо здаватимете такі землі в оренду – втратите цю пільгу.

**Звільнення від плати за землю для законсервованих і замінованих земельних ділянок 2023**

**Земельний податок** не сплачується за земельні ділянки, які (*див.* оновлений п. 283.1 ПКУ, [Закон від 11.04.2023 р. № 3050](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3050-20#Text), набув чинності 06 травня 2023 року):

* перебувають у **консервації** або перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння (пп. 283.1.2). Це стосується всіх законсервованих земельних ділянок, а не тільки сільгоспугідь;
* [**забруднені вибухонебезпечними предметами**](https://gb.expertus.com.ua/recommendations/17654?utm_medium=referral&utm_source=buhplatforma.com.ua&utm_term=7574&utm_content=article&utm_campaign=red_block_content_link) (пп. 283.1.9 ПКУ, а особливості звільнення визначені ст. 2831 ПКУ);
* визнано непридатними для використання у зв’язку з **потенційною** **загрозою** їх забруднення **вибухонебезпечними предметами** (п. 283.2 ПКУ).

Всі ці пільги поширюються й на **орендну плату** (п. 288.8 ПКУ).

Користуватися першими двома пільгами дає право інформація з **ДЗК** про те, що ділянка законсервована або забруднена вибухонебезпечними предметами (пп. 282.1.2 ПКУ, пп. 283.1.9 ПКУ). ДЗК, в свою чергу, отримує інформацію в порядку електронної інформаційної взаємодії між з Центром протимінної діяльності та Центром гуманітарного розмінування (ч. 23 [ст. 21 Закону «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#n205)).

Щодо третьої пільги – потенційної загрози мінного забруднення – тут рішення має приймати орган місцевого самоврядування (ОМС), наприклад селищна рада чи військова адміністрація (п. 283.2 ПКУ). До ОМС можна подати відповідну заявку, якщо платник податку вважає, що земельні ділянки можуть бути забруднені мінами чи іншими вибухонебезпечними предметами. При цьому ОМС можуть ухвалити таке рішення навіть за минулий період.

На земельні ділянки, які звільнені від сплату плати за землю на підставі пільги, земельний податок не нараховується за правилами, які наведені у *таблиці нижче.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПРАВИЛА ЗВІЛЬНЕННЯ ВІД СПЛАТИ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ**  **для законсервованих і замінованих територій** | | |
| **Форма власності на земельну ділянку** | **Період, за який земельний податок не нараховується** | |
| **початок** | **кінець** |
| ***законсервовані земельні ділянки*** | | |
| державні  та комунальні | перше числа місяця, у якому відповідним органом виконавчої влади або ОМС ухвалено рішення про затвердження робочого проєкту землеустрою щодо консервації земельної ділянки | останнє число місяця, в якому завершуються заходи щодо охорони земель і ґрунтів згідно з відомостями ДЗК |
| приватні | день внесення до ДЗК відомостей про заходи щодо охорони земель і ґрунтів на підставі затвердженого робочого проєкту землеустрою щодо консервації земель | останнє число місяця, в якому завершено заходи щодо охорони земель і ґрунтів згідно з відомостями ДЗК |
| ***забруднені вибухонебезпечними предметами*** | | |
| всі | перше числа місяця, на який припадає дата початку обстеження земельної ділянки операторами протимінної діяльності | останнє число місяця, в якому такі земельні ділянки визнано непридатними для використання |

**Звільнення від сплати плати за землю для земельних ділянок на територіях, які окуповані або на яких ведуться бойові дії 2023**

Так, від сплати плати за землю (земельні частки/паї), що розташована на територіях активних бойових дій або тимчасово окупованих територій (пп. 69.14 підрозд. 10 Перехідних положень ПКУ). Термін звільнення такий, як наведений у *таблиці нижче.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПРАВИЛА ЗВІЛЬНЕННЯ ВІД СПЛАТИ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ**  **на територіях, які окуповані або на яких ведуться бойові дії** | | |
| **Хто платник плати за землю** | **Період, за який земельний податок не нараховується** | |
| **початок** | **кінець** |
| ***для 2022 року – умовний період*** | | |
| Фізособи  (не ФОП) | 01.01.2022 | 31.12.2022 |
| юрособи та фізособи-підприємці (ФОП) | 01.03.2022 | 31.12.2022 |
| ***з 01 січня 2023 року – фактичний період від початку до завершення*** | | |
| фізособи, юрособи та ФОП | перше число місяця, в якому щодо відповідних територій було визначено дату\* початку активних бойових дій або тимчасової окупації | останнє число місяця\*, в якому було завершено активні бойові дії на відповідній території або її тимчасова окупація |
| \*дата початку та завершення бойових дій, а також тимчасової окупації наводиться в [Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1668-22#n15), який затверджений наказом Мінреінтеграції від 22.12.2022 р. № 309 (*див.* пп. 69.14 підрозд. 10 Перехідних положень ПКУ) | | |

Якщо за 2023 чи 2022 роки плата за землю вже була задекларована у більшому розмірі, то можна [**подати уточнюючу декларацію**](https://gb.expertus.com.ua/recommendations/5643?utm_medium=referral&utm_source=buhplatforma.com.ua&utm_term=7574&utm_content=article&utm_campaign=red_block_content_link), якою зменшити ці задекларовані податкові зобов’язання. Якщо податок уже був сплачений, то вийде переплата, яка зараховується у сплату плати за землю у майбутніх періодах. Податкове зобов’язання за 2023 рік визначається **пропорційно часу**, коли такі земельні ділянки (земельні частки/паї) підлягали обкладенню платою за землю.

**Земельний податок 2023: термін сплати**

Земельний податок сплачуйте **щомісяця** незалежно від періодичності звітування — щомісяця чи щороку.

Суму податку розбивають на місяці рівними частинами і сплачують щомісяця. На цьому наполягає й ДПС.

Тож, якщо звітуєте раз на рік, податок сплачуйте **рівними частинами**, тобто річну суму податку розділіть на 12 рівних частин (п. 286.2 ПКУ).

Строк сплати — впродовж 30 к. дн. місяця, який настає за звітним. Тобто **останній день сплати**:

* 02.03.2023 — за січень 2023 року,
* 30.03.2023 — за лютий 2023-го;
* 02.05.2023 — за березень 2023-го (30.04.2023 – неділя);
* 30.05.2023 – за квітень 2023 і т. д.

Якщо 30-й день припав на вихідний чи святковий, останній день сплати — наступний за ним операційний день (п. 57.1 ПКУ).

**Єдинники і земельний податок**

[Звільнені від обов’язку подавати звітність](https://gb.expertus.com.ua/recommendations/7311?utm_medium=referral&utm_source=buhplatforma.com.ua&utm_term=7574&utm_content=article&utm_campaign=red_block_content_link), нараховувати та сплачувати земельний податок за земельні ділянки, єдинники:

* 4 групи, які використовують їх для ведення сільгосптоваровиробництва;
* 1-3 груп, які використовують їх для провадження господарської діяльності. Але за умови, що не надають в оренду, найм чи позичку такі земельні ділянки або нерухоме майно, що на них розташоване (пп. «4» п. 297.1 ПКУ).

Єдинники, які здають в оренду земельні ділянки та розміщену на них нерухомість, звітують про сплату земельного податку на загальних підставах.

Єдинник, який уже сплачував земельний податок у 2023 році, наприклад, перебував на загальній системі, а потім перейшов на єдиний податок, мав подати уточнюючу декларацію до вже поданої за 2023 рік.

Зауважте, що єдинники звільнені від сплати **саме земельного податку, а не орендної плати** за земельні ділянки державної та комунальної власності. Єдинники, які уклали [договори оренди землі](https://gb.expertus.com.ua/forms/764?utm_medium=referral&utm_source=buhplatforma.com.ua&utm_term=7574&utm_content=article&utm_campaign=red_block_content_link) з органами місцевого самоврядування, є платниками орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

**Земельний податок з фізичних осіб 2023**

Фізосіб — платників земельного податку обліковують **органи контролю за місцем знаходження земельної ділянки**. Щороку до 01 травня вони нараховують відповідні суми земельного податку. Податкові повідомлення-рішення про внесення податку платникові надсилають (вручають) за**місцем його реєстрації до 01 липня** поточного року.

**Протягом 60 днів** із дня вручення податкового повідомлення-рішення фізична особа має сплатити податок (п. 287.5 ПКУ).

У сільській та селищній місцевості земельний податок з фізичних осіб можна сплачувати через каси сільських (селищних) рад або рад об’єднаних територіальних громад за квитанцією про приймання податкових платежів.

Про плату за землю для фізосіб дізнайтеся на *інфографіках від ДПС, які подано нижче.*

**Земельний податок: розрахунок**

Розрахунок податку відбувається на основі даних Державного земельного кадастру (п. 286.1 ПКУ). Розрахунок земельного податку залежить від того, чи провели [**нормативно-грошову оцінку**](/article/7368-normativna-groshova-otsnka-zeml-2021) (НГО) земельної ділянки – *див. таблицю нижче*.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **База нарахування плати за землю** | | |
| **Земельний податок за рік** | | **Орендна плата за землю** |
| **НГО проведена** | **НГО не проведена** |
| НГО земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації (ст. 289 ПКУ)  Площа × проіндексована НГО одиниці площі × ставка податку (%) | ***площа × проіндексована НГО одиниці площі земельної ділянки по області\*× ставка податку (%)*** | визначається договором оренди. (зазвичай використовується той же підхід, що і для земельного податку) |
| \* НГО одиниці площі ріллі по області – *див.* [Інформацію щодо нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі в розрізі областей](https://land.gov.ua/informatsiia-shchodo-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-odynytsi-ploshchi-rilli-v-rozrizi-oblastei/) від Держслужби України з питань геодезії картографії та кадастру | | |

У разі якщо платник податку має звільнення та надає землю в оренду, наприклад, частину будівлі, то земельний податок обчислюється пропорційно площі, яку передано в оренду.

[Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні](https://tax.gov.ua/dovidniki--reestri--perelik/dovidniki-/325490.html) станом на певний період (грн за га) за даними ДЗК знайдете на [офіційному сайті ДПС](https://tax.gov.ua/dovidniki--reestri--perelik/dovidniki-/325490.html).

**Індексація НГО у 2023 році**

[Індекс споживчих цін](/article/7355-ndeks-nflyats) за 2017-2023 роки, що використовують для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосп одарського призначення, застосовують із значенням 100% (п. 9 підрозд. 6 Перехідних положень ПКУ):

* за **2017-2022** роки ­– для сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів);
* за **2017-2020** роки ­– для земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення. Для **2021** і **2022** років значення коефіцієнта становить 110% і 150% відповідно (*див.* інформацію [ГУ ДПС у Волинській області](https://vl.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/649957.html)).

Значення індексу НГО для 2023 року ще не визначалося та стане відомим у 2024 році.

**Увага:** на період із 2017 по 2022 роки коефіцієнт індексації для сільгоспугідь становить 1,0.

Отже, для обчислення податкових зобов’язань з плати за землю на 2023 рік значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель за 2022 рік становить 1,0.

**Цільове призначення землі і плата за землю**

[**Цільове призначення землі**](/article/7822-tslove-priznachennya-zemelno-dlyanki) визначається при нормативній грошовій оцінці згідно зі ст. 19 ЗКУ та Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок – [Додатка 59](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#n1069) з у [Порядку ведення Державного земельного кадастру](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#n19). Знайти цей Класифікатор можна також у [постанові Кабміну № 821 від 28.07.2021 р.](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/821-2021-%D0%BF#n545), яка й внесла його до згаданого Порядку.

Цільове призначення через коефіцієнт **Кцп** (коефіцієнт цільового призначення) впливає на НГО земельної ділянки (*див.* [Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#n11), постанова Кабміну від 03.11.2021 р. № 1147).

Також цільове призначення впливає на максимальні обмеження щодо ставок земельного податку (ст. 274 ПКУ, ст. 277 ПКУ).

**Орендна плата за землю**

Щодо даної частини плати за землю, то її нюансом є те, що пільги відсутні. Це значить, що орендну плату за землю сплачують усі, хто користується землями державної/комунальної власності та уклав договір оренди. При чому сплачують:

* неприбуткові організації;
* бюджетні організації;
* платники єдиного податку всіх груп (1-4).

Єдине тимчасове виключення – це розташування земель на окупованій території чи лінії зіткнення (п. 38.7 підрозд. 10 Перехідних положень ПКУ).

**Продаж земельної ділянки**

Продаж земельної ділянки чи інше її вибуття припиняє сплату земельного податку. Цей податок сплачують лише за фактичний період, коли земля перебуває у власності або користуванні (п. 287.1 ПКУ). Наприклад, якщо земельна ділянка вибула у квітні 2023 року, земельний податок сплачують:

* із січня по березень 2023 року – колишній власник (п. 286.5 ПКУ; ЗІР, категорія 111.06);
* з квітня по грудень 2023 року – новий власник. Він повинен був подати декларацію до 20 травня 2023 року (п. 286.4 ПКУ).

Що робити продавцю, який подав річну декларацію? Вихід один — подати уточнюючу декларацію з перерахунком суми податку. Радимо це зробити упродовж 20 к. дн. після закінчення місяця, у якому продали земельну ділянку.

Зауважте, [договори купівлі-продажу земельних ділянок](https://gb.expertus.com.ua/forms/746?utm_medium=referral&utm_source=buhplatforma.com.ua&utm_term=7574&utm_content=article&utm_campaign=red_block_content_link) підлягають обов’язковому нотаріальному посвідченню. Перехід права власності нотаріус зареєструє в органах земельних ресурсів. Проконтролювати це можна за кадастровим номером земельної ділянки у [Публічній кадастровій карті України](https://opendatabot.ua/l).

**Приклад розрахунку земельного податку 2023**

Розглянемо приклад розрахунку суми земельного податку за рік та його помісячної розбивки з заповненням відповідної частини декларації.

**Приклад 1 (розрахунок земельного податку).** ТОВ «Едельвейс» має земельну ділянку площею 4350 кв. м; нормативна грошова оцінка землі – 800,75 грн за 1 м2 (у урахуванням індексації за 2022 рік, коефіцієнт 1,00); місцева рада встановила ставку податку на рівні 3%.

Розрахунок річної суми податку:

4350 м2 × 800,75 грн/м2 × 0,03 = 104497,88 грн

Розрахунок місячної суми податку за 2023 рік:

104497,88 / 12 = 8708,16 грн

Розрахунок суми податку за грудень 2023 року: 104497,88 – 8708,16 ×11 = 8708,12 грн.

Розрахунок за грудень проведено за рекомендаціями ДПС з метою збалансування округлень.

Приклад заповненої декларації *наведений нижче*.

[СКАЧАТИ ПРИКЛАД ⤵️](/files/2023/08/Deklaraziya_zem_podatky_2023.pdf)

Повне або часткове копіювання будь-яких матеріалів сайту, цитування, публікація їх анотованих оглядів допускаються лише за письмового дозволу редакції сайту Головбух  
Джерело: https://buhplatforma.com.ua/article/7574-plata-za-zemlyu-2020