

Право

Шульга Тетяна Михайлівна

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри податкового права*

Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Гоголь Денис Олегович

студент

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ОСОБЛИВОСТІ АДМІНІСТРУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ

FEATURES OF LAND TAX ADMINISTRATION

***Анотація.** Одним із факторів впливу на фінансову систему держави є введення в дію чинного законодавства у сфері оподаткування землі. Нещодавно відбулися фундаментальні зміни в національній земельній політиці, такі як включення вартості землі до місцевих податків, підвищення податкових ставок і скасування деяких пільг. У зв'язку з цим аналіз вітчизняної системи оподаткування землі земельним податком дає змогу виявити наявні недоліки діючої системи оподаткування та їх причини та намітити можливі шляхи їх вирішення, тому є доцільним. усунути їх. Необхідність аналізу сучасного стану земельного оподаткування також опосередкована правовою нестабільністю та реформами децентралізації державної влади в Україні. Незважаючи на юридичну природу земельного податку, історію застосування земельного податку на території України, особливості складу цього податку, порядок сплати земельного податку, визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, визначено, що земельна ділянка не може бути використана для сплати земельного податку. і дослідження учасників, Держфінслужба та інші органи*

державної влади залишаються незрозумілими в цьому процесі місцевого самоврядування.

Ключові слова: земельний податок, оподаткування, земельна політика, державний бюджет.

Summary. *One of the factors that affects the financial system of the state is the formation of effective legislation in the field of land taxation. Recently, the national land policy has undergone fundamental changes, which related to the inclusion of land fees in local taxes, the increase of tax rates, the cancellation of some benefits, etc. In this regard, it is appropriate to analyze the domestic system of land taxation with a land tax, as it will make it possible to identify the existing shortcomings of the current taxation system, the causes of these shortcomings, as well as to outline ways to eliminate them. The need to analyze the state of land taxation is also mediated by the instability of legislation and the reform of the decentralization of state power in Ukraine. Despite the study of the legal nature of the land tax, the history of its application on the territory of Ukraine and the peculiarities of the composition of this tax, the procedure for paying the land tax, determining the normative monetary value of land and the participation in this process of local self-government bodies, the state fiscal service and other state authorities remain unclear.*

Key words: *land tax, taxation, land policy, state budget.*

Виклад основного змісту. Надходження від земельних податків є суттєвим джерелом наповнення державного та місцевих бюджетів. При цьому для цього також можна використовувати різні підходи. Загалом земельне оподаткування можна представити такими категоріями, як земельний податок (податок на приріст капіталу), податок на придбання та реєстрацію та податок на користування землею («податок на майно») [1, с. 19]. Усі зазначені вище види оподаткування землі запроваджуються в

Україні з урахуванням особливостей чинного правового ладу та розвитку суспільних відносин. У незалежній державі Україна була запроваджена система оподаткування землі відповідно до положень Закону України «Про плату за землю», а плата за користування землею була віднесена до земельних податків або загальнодержавних податків, що збираються у формі орендної плати за землю [2]. З прийняттям податкового законодавства України плату за землю було віднесено до місцевих податків (на підставі того, що плата за землю є обов'язковим платежем у складі податку на майно, що базується на таких положеннях: 10.1.1 Податкового кодексу України Кодексу про місцеві податки) у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності [3].

Окрема форма плати за землю характеризується виразним елементом оподаткування та чітким порядком його адміністрування. Земельний податок обкладається п. 14.1. 72 ст. Відповідно до положень українського податкового законодавства, це зобов'язання, яке сплачують власники земельних ділянок та земельних часток спільної власності (паїв), а також постійні землекористувачі [3]. У міжнародній практиці земельне оподаткування може здійснюватися за допомогою різних механізмів, залежно від визначення характеру об'єкта оподаткування. Для цілей оподаткування землю можна визначити як: Земля є окремим і самостійним об'єктом оподаткування (оподаткування вартості землі). Земля та нерухоме майно на ній оподатковуються податком на майно за двома ставками. Земля у складі нерухомого майна або інших «поліпшень» є об'єктом оподаткування (податком на майно) [4].

Національне законодавство обирає підхід залежно від того, чи підлягають окремому оподаткуванню землі у власності чи користуванні та земельні частки (паї) (пункт 270.1 Податкового кодексу України) [3]. При цьому податок на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти

нежитлового фонду (їх частини), сплачується у загальному порядку з дня державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку з урахуванням прибудинкових територій. ділянка [5]. База оподаткування земельним податком базується на оподатковуваній площі (система податку на основні фонди за площею) або на основі оподаткованої вартості (система податку на основні фонди за вартістю) [1, с. 22]. Останню можна визначити шляхом встановлення ринкової ціни землі, орендної вартості землі (яка є вищою за ринкову, оскільки враховується дохід від продажу землі), кадастрової. вартість землі. Як правильно зазначив Павлій А.С., головною особливістю оподаткування за кадастровою вартістю є те, що збір інформації, аналіз та оцінка нерухомого майна здійснюються органами державного кадастру, які розташовані по всій країні, а ринкова вартість реєструється, оцінюється та страхується. Це визначається різними органами, такими як компанії [6, с. 158].

Відповідно до статті 271 Податкового кодексу України підставою для оподаткування земельним податком є: Нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням показників, визначених відповідно до закону, та площі земельних ділянок. не реалізовано [3]. Тому законодавець застосував неоднозначний підхід до визначення бази оподаткування земельним податком. З іншого боку, порядок визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок не є формальним, оскільки окремі етапи його проведення є нерегламентованими або частково регламентованими. Водночас, внаслідок неоднозначності законодавчого регулювання, спостерігається низький рівень взаємодії органів, що здійснюють нормативну грошову оцінку, органів місцевого самоврядування та органів місцевого самоврядування, фінансових органів. Припустимо, що процедура нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається з таких етапів: Ініціювання проведення нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок.

На цьому етапі органи місцевого самоврядування, місцеві адміністрації, фізичні та юридичні особи ініціюють проведення в примусовому порядку грошової оцінки окремих земельних ділянок відповідно до державних стандартів, норм і правил. Вирішити, наказом або на власний розсуд, хто буде розробником землевпорядної документації [7] (конкретні особи можуть включати юридичні особи, які повинні мати необхідну технічну та технічну підтримку. Вони повинні працювати в ключових місцях) Принаймні два кваліфікованих інженера (інженер-землевпорядник, який відповідає за якість виконання робіт із землеустрою, та інженер-землевпорядник, який має необхідне технічне та технічне забезпечення та відповідає за виконання робіт із землеустрою) приватний підприємець) який є сертифікованим інженером-землевпорядником, відповідальним за для якості необхідна [8]). провадити землевпорядну діяльність; На цьому етапі розробники землевпорядної документації вживають заходів, спрямованих на отримання необхідної документації. Звертаючись до українського «Закону про землеустрій», документація із землеустрою включає літери та графіки, затверджені встановленими наказами, що регулюють використання та охорону земель державної, загальної та приватної власності, а також земельні матеріали. Ви бачите, що матеріал включено.

Науково-дослідні роботи, авторський нагляд за проектами впровадження та ін. Затвердження нормативних грошових оцінок окремих земельних ділянок. Органом, що затверджує грошову оцінку земель, є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у земельній сфері. У законі не прописано, як подавати документи із землеустрою до цього органу. Натомість зазначено, що передачу інформації здійснюватиме розробник від імені замовника документу, якщо інше не передбачено договором (наприклад, документи на землю за неподання документів до Нацземагенства). Відповідальність розробника) Українські

ресурси та/або ресурси до Фонду документів Держзему не надаються). Також, відповідно до Закону України «Про державний кадастр», органи державної влади (крім Верховної Ради України) та органи місцевого самоврядування зобов'язані подати документи із землеустрою та технології не пізніше 5 робочих днів після прийняття рішення про затвердження. Документи з оцінки землі. Згідно з цією статтею, це є підставою для внесення відомостей до Державного реєстру земель, які відповідно до повноважень надаються центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельної політики, для засвідчення окремих рішень. Внести відповідну інформацію до Державного земельного реєстру [9].

Тому землевпорядна документація потребує обов'язкового погодження з місцевими або державними органами влади. виникає питання. Чому законом не передбачено порядок та умови передачі забудовниками землевпорядної документації уповноваженим органам. Також, слід зазначити, що внесення змін до договорів оренди землі в частині зміни розміру орендної плати землекористувачами які мають Отже, частиною першою статті 288 Податкового кодексу України передбачено, що підставою для нарахування орендної плати є договір оренди землі [3]. Відповідно до положень статті 19 Конституції України посадові особи та органи місцевого самоврядування зобов'язані діяти в межах і порядку, встановлених законом [10]. Відповідно до положень Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [11] та Земельного закону України [12] зміни до чинних договорів оренди землі вносяться шляхом затвердження пленарними сесіями відповідних муніципалітетів. місцева рада. Але на практиці орендарі земельних ділянок можуть вимагати внесення змін після зміни нормативної грошової оцінки (що має відбуватися раз на п'ять років, тобто зміни носять системний характер), якщо ви не звернетесь – у вас будуть дуже великі проблеми. Укласти договір оренди земельної ділянки в

порядку, передбаченому Законом про землю, та в односторонньому порядку заявити про звільнення від сплати орендної плати (порівняно з договором оренди землі без змін). Заборгованість по орендній платі накопичується, коли орендарі не дотримуються встановлених процедур зниження орендної плати, відповідно до даних бухгалтерського обліку місцевого самоврядування. Відповідно до чинного законодавства України, управління платою за користування землею покладається на Державне фінансове агентство, а дані, що містять конфіденційну податкову інформацію, не можуть бути надані муніципалітетам відповідно до вимог українського податкового законодавства. Додам також, що на сьогоднішній день практика вирішення податкових спорів судовими органами дуже різниться щодо вищезазначених питань.

З причин, викладених вище, державні податкові органи прийняли чітке законодавство щодо стягнення додаткової заборгованості та прострочених платежів, пов'язаних з лізинговими платежами, навіть незважаючи на те, що положення розділу 1 досить чітко визначені. не має соціальної позиції. Стаття 288 Податкового кодексу України. Крім того, існують зовсім інші стандарти визначення та обліку податкових зобов'язань, або прострочених сум. А оскільки прострочення орендної плати за землю не є податковим зобов'язанням, то на практиці справжнє банкрутство має місце тоді, коли відсутній порядок взаємодії між виконавчими органами місцевих рад при розмежуванні поняття податкового та цивільного права. Діяльність у сфері землекористування та державних фінансових інституцій унеможлиблює узгоджені процедури дій та обміну інформацією, що зрештою призводить до втрат місцевих бюджетів та недосягнення принципів бюджетного планування та прогнозування. Діяльність на етапі виконання бюджету місцевого самоврядування. До етапів затвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки належать: Етапи погодження документації із

землеустрою та технічної документації з оцінки земель органами місцевого самоврядування або органами державної влади. Стадія погодження документації із землеустрою та технічної документації з оцінки земель центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Розробники землевпорядної документації несуть відповідальність за неподання землевпорядної документації органам місцевого самоврядування або органам державної влади відповідно до законодавства. Наступною проблемою, яка негативно впливає на оподаткування земельним податком, є відсутність вільного доступу до єдиної інформаційної бази щодо наявних ділянок. Державний кадастр містить необхідну інформацію щодо земельного податку, але доступ до кадастру для фінансових установ, муніципалітетів та державних місцевих адміністрацій обмежений. Загалом доступ до державного реєстру земель може здійснюватися в режимі читання в порядку, встановленому Радою Міністрів України [9]. Наразі такий порядок не визначено. Вважається доброю практикою надання органам місцевого самоврядування та державних органів вільного доступу до інформації, що міститься в Державному земельному реєстрі, щоб можна було ідентифікувати наявні ділянки та їх власників, тобто платників земельного податку. Це дозволить повністю організувати стандартизувати інформацію про потенційних жертв. Наступним елементом у структурі земельного податку є його ставка податку, яка залежить від того, чи проведена нормативна грошова оцінка землі. Таким чином, ставка податку для земельних ділянок з нормативною грошовою оцінкою встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків нормативної грошової оцінки, а для земель загального користування – не більше 1 відсотка нормативної грошової оцінки. Для земель сільськогосподарського призначення — 0,3% або більше та 1% або менше від вартості базової валюти. Так само ставка податку на земельні ділянки за межами населених пунктів встановлюється у розмірі 5%

або менше вартості одиниці ріллі в АР Крим або її області, а ставка податку на землі сільськогосподарського призначення – 5% .

Не менше 0,3 відсотка гектарів і не більше 5 відсотків вартості базової валюти одиниць ріллі в Автономній Республіці Крим або області [3]. Корисним для України є досвід Німеччини щодо встановлення ставок податку на землю. Так, земельний податок є основним джерелом надходжень до місцевих бюджетів Німеччини. Ставка земельного податку складається з двох частин. Один – це централізована ставка податку, а інший – муніципальний збір, розмір якого залежить від стану місцевого бюджету. Загальні податкові ставки коливаються від 0,6% до 3,1% [13, с. 55]. Запровадження такого підходу в Україні дасть можливість регулювати ставки земельного податку відповідно до потреб кожної територіальної громади. Проте концепція, згідно з якою нарахування та збір земельного податку здійснюється муніципалітетами, а його адміністрування – податковими органами, відповідальними за визначення бази оподаткування [14, с. 190], є далекоглядною метою для України. Державна влада повинна поступово створювати умови, за яких органи місцевого самоврядування наділяються не лише декларативними правами щодо земельних податків, а й реальними механізмами впливу на державу та державу. управління. Також реалізація Одним із засобів такого впливу можуть бути права у сфері земельних відносин. Це надається органам сільських, селищних, міських рад та їх виконавчим органам. Зокрема, статтею 12 Земельного закону України передбачено право обмежувати або тимчасово забороняти (зупиняти) використання землі громадянами та юридичними особами у разі порушення ними вимог цього закону. Крім того, підставою для припинення права користування землею є систематична несплата земельного податку або орендної плати за землю (ст. 141) [12]. Систематична несплата земельного податку чи орендної плати означає неодноразову несплату податку. Скоріше фактичним початком вашої діяльності як платника

земельного податку є подання першої декларації. Невиконання цього, коли це вимагається законом, призведе до правопорушення у сплаті земельного податку, але це правопорушення не має інституційного характеру. Враховуючи те, що нарахування податку для фізичних осіб здійснюється органом управління (за місцезнаходженням земельної ділянки), який надсилається (вручається) платнику податку за місцем реєстрації до 1 липня 2016 року, У поточному році буде видано повідомлення/рішення про сплату податку за встановленою формою[3], але якщо повідомлення/рішення про сплату податку не буде, наявність порушення фізичною особою норм Податкового кодексу оскаржуватиметься.

Крім того, відповідно до частини другої статті 285 Податкового кодексу України центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у сфері будівництва, виконуємо запит відповідного контролюючого органу за місцем розташування земельної ділянки, відповідно до 10 числа наступного місяця надаємо інформацію, необхідну для нарахування та сплати плати за землю в порядку, встановленому влади. Кабінет Міністрів України [3]. Наразі такий порядок не визначено. Отже, без відомостей, необхідних для обчислення та сплати земельного податку, земельний податок взагалі не може бути визначений. При цьому істотними порушеннями строків сплати земельного податку чи орендної плати за землю слід вважати умисне або бездіяльність платника земельного податку з метою ухилення від сплати цього податку.

Висновок. Враховуючи важливе значення земельного податку для місцевих бюджетів, пропонуються зміни до закону, які оптимізують порядок сплати земельного податку та сприятимуть розвитку практичних механізмів впливу органів місцевого самоврядування на земельні процеси збір податків. Вважається за доцільне визначити порядок подання відомостей, необхідних для нарахування та сплати плати за користування

землею. Замінює формулювання Art. Статтею 141 Земельного закону України встановлено, що: «Підставою для припинення права користування землею є систематична несплата земельного податку чи орендної плати та/або грубе порушення строків сплати земельного податку чи орендної плати».

Література

1. Земля в Європі: ціни, податки та моделі використання Люксембург: Офіційна преса Європейського Союзу. 2010. 60 с.
2. Про плату за землю: Закон України від 03.07.92 № 2535-XI. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 38. Ст. 560. (втратив чинність 01.01.2011).
3. Податковий кодекс України: Закон України від 12.02.2010 № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13, / № 13-14, № 15-16, № 17. Ст. 556.
4. Податки на землю та майно: Програма ООН з населених пунктів. URL: https://www.glt.n.net/jdownloads/GLTN%20Documents/land-property-tax_a-policy-guideeng2011.pdf (дата звернення: 25.11.2023).
5. Внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи: Закон України від 28.12.2014 № 71-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 7-8. Ст. 506.
6. Павлій А. С. Аналіз зарубіжного досвіду побудови систем земельного оподаткування. *Науковий вісник УжДУ*. 2016. 7. С. 157-160.
7. Оцінка земель: Закон України від 12.11.2003 р. № 1378-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 15. Ст. 229.
8. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. Ст. 282.

9. Державний реєстр земель: Закон України від 07.07.2011. № 3613-VI. *Офіційний вісник України*. 2011. № 60. Ст. 64.
10. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
11. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.97 № 280/97-ВР. *Офіційний вісник України*. 1997. № 25. Ст. 20.
12. Земельне право України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3. Ст. 27.
13. Клименко О. В. Оподаткування ФРН. *Матеріали Всеукраїнського наукового з'їзду, 23-24 квітня 2004 р. Ч. 2. К.: Ім.НПУ ім. М. П. Драгоманова, 2004. С. 55-57.*
14. Поляк А. В. Німецький досвід місцевого оподаткування та його використання в процесі податкової реформи в Україні. *Вісник Запорізького державного університету*. 2014. № 4(1). С. 188-194.