

# Утримання податку з доходів фізичних осіб у випадку оренди земельної ділянки

За приписами пп. 170.1.1 Податкового кодексу України (далі – ПКУ) доходи, отримані від надання в оренду (суборенду) нерухомості, у тому числі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю) оподатковуються податковим агентом під час їх виплати за їх рахунок.

Тобто, відповідно до наведеної спеціальної «орендної» норми, податок слід сплатити під час виплати орендної плати.

Водночас, згідно з пп. 168.1.5 ПКУ, якщо оподатковуваний дохід нараховується податковим агентом, але не виплачується (не надається) платнику податку, то податок, який підлягає утриманню з такого нарахованого доходу, підлягає перерахуванню до бюджету податковим агентом у строки, установлені цим Кодексом для місячного податкового періоду (тобто протягом 30 календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного періоду).

Остання норма визначає загальний порядок нарахування, утримання та сплати (перерахування) податку до бюджету.

Таким чином, відповідно до загальноправового правила вирішення колізій застосуванню підлягає спеціальна норма – пп. 170.1.1 ПКУ.

***Є практична ситуація, суть – в наступному запитанні: чи повинне с/г товариство сплачувати податок на доходи фізичних осіб згідно пп. 168.1.5 ПКУ із суми нарахованої орендної плати на користь фізичних осіб за земельні частки (паї) за умови, що орендна плата нараховується, але за відсутності коштів виплачується нерегулярно, із запізненням у декілька місяців? Чи слід керуватися за таких обставин спеціальною нормою з пп. 170.1.1 ПКУ, сплачуючи податок на доходи під час виплати орендної плати?***

**Про особливості оподаткування доходів з оренди земельних ділянок с/г призначення (в т.ч. паїв) – в податковій консультації нижче.**



**ДЕРЖАВНА ФІСКАЛЬНА СЛУЖБА УКРАЇНИ**  
**(ДФС)**

Львівська пл., 8, м. Київ-53, МСП 04655, тел.: (044) 272-51-59, факс: (044) 272-08-41  
www.sfs.gov.ua; e-mail: kabmin\_doc@sfs.gov.ua, gromada@sfs.gov.ua Код ЄДРПОУ 39292197

22.11.2016 № 12468/5/99-99-13-02-03-14 На № 2016/0004696 від 20.10.2016

Тирон Н.О.

бульв. Героїв Крут, буд. 12, кв.87,  
м. Чернівці, 58032

Про розгляд звернення

Шановна Наталю Олександрівно!

Державна фіскальна служба України, керуючись ст. 52 Податкового кодексу України (далі – Кодекс), розглянула Ваше звернення від 20.10.2016 № 2016/0004696 (вх. ДФС № Т/4219 від 24.10.2016) щодо порядку сплати податку на доходи фізичних осіб і в межах компетенції повідомляє.

Оподаткування доходів фізичних осіб регламентується розділом IV Кодексу, відповідно до п. 162.1 ст. 162 якого платником податку на доходи фізичних осіб є, зокрема, фізична особа – резидент, яка отримує доходи з джерела їх походження в Україні.

Відповідно до п.п. 164.2.5 п. 164.2 ст. 164 Кодексу до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку включається дохід від надання майна в лізинг, оренду або суборенду (строкове володіння та/або користування), визначений у порядку, встановленому п. 170.1 ст. 170 Кодексу.

Особливості оподаткування доходів від надання нерухомості в оренду регламентуються п. 170.1 ст. 170 Кодексу, відповідно до п.п. 170.1.1 якого податковим агентом платника податку – орендодавця щодо його доходу від надання в оренду земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю є орендар.

При цьому об'єкт оподаткування визначається виходячи з розміру орендної плати, зазначеної в договорі оренди, але не менше ніж мінімальна сума орендного платежу, встановлена законодавством з питань оренди землі.

Згідно з п.п. 170.1.4 п. 170.1 ст. 170 Кодексу доходи, зазначені, зокрема, у п.п. 170.1.1 п. 170.1 ст. 170 Кодексу, оподатковуються податковим агентом під час їх нарахування (виплати) за ставкою 18 відс., визначеною п. 167.1 ст. 167 Кодексу.

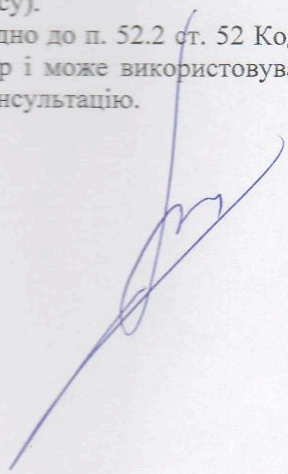
Разом з тим нормами ст. 168 Кодексу визначено строки перерахування до бюджету податку на доходи фізичних осіб з нарахованого (виплаченого) оподатковуваного доходу залежно від форми виплати такого доходу, зокрема якщо оподатковуваний дохід нараховується податковим агентом, але не виплачується (не надається) платнику податку, то податок, який підлягає утриманню з такого нарахованого доходу, підлягає перерахуванню до бюджету

податковим агентом у строки, встановлені Кодексом для місячного податкового періоду (п.п. 168.1.5 п. 168.1 ст. 168 Кодексу).

Водночас повідомляємо, що відповідно до п. 52.2 ст. 52 Кодексу податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію.

З повагою

Перший заступник Голови



С.В. Білан

---

# Стягнення боргу з орендної плати. Черговий захист інтересів клієнта

Рішенням Господарського суду в Чернівецькій області в основній частині задоволено позовні вимоги клієнта, інтереси якого в справі були представлені фахівцями Компанії «Вікторія». Сума позову не була значною, проте справа була цікава тим, що була прийнята в роботу фактично на завершальному етапі в першій інстанції, а тому вимагала ретельного та швидкого відпрацювання, починаючи з коректного збору доказів.

Для перерахунку основної частини позовних вимог використовувалось програмне забезпечення [www.kapitalizator.com](http://www.kapitalizator.com), – щодо визначення основної суми боргу й неустойки.

В ході процесу довелось також зменшити позовні вимоги та привести їх у відповідність до фактичних обставин справи. Завдяки цьому, на відповідача-боржника була покладена відповідно більша частина судових витрат.

Посилання на рішення по справі: [посилання]

*Компанія «Вікторія» пропонує юридичні послуги з супроводу справ замовників не тільки в господарських судах, але й в цивільних та адміністративних. Виважений та ретельний підхід до розв'язання проблемних питань в судах – один з принципів професійної поведінки фахівців нашої Компанії та запорука успіху клієнта.*

*У разі, якщо Вам необхідний захист ваших інтересів в господарському, цивільному чи адміністративному суді – звертайтеся: тел.. +38(050)-404-87-30 або e-mail:*

*office@vg.ua*

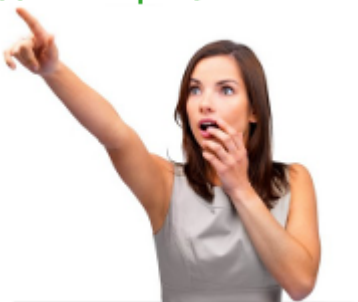
Департамент юридичних та корпоративних послуг  
Компанії «Вікторія»

---

# Акт приймання-передачі приміщення (розширений)



Вартість  
обслуговування  
підприємця  
від 120 грн./міс.



Зразок акту приймання-передачі приміщення,  
деталізований.



Якщо Вам цікава фахова, неупереджена бізнес-інформація,  
приєднуйтеся до нас в fb



Like



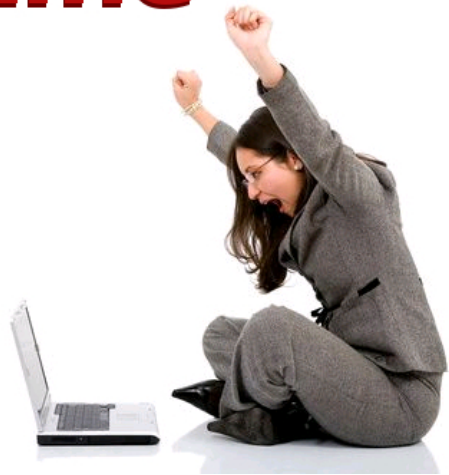
ВІКТОРІЯ



**ВИТЯГ з ЄДР**

**On - Line**

**250** грн.



# Договір оренди робочого місця в салоні краси або перукарні

## ДОГОВІР

### ПРО НАДАННЯ ПОСЛУГ ОРЕНДИ РОБОЧОГО МІСЦЯ

для провадження незалежної професійної діяльності

2014р.

\_\_\_\_\_ м. Чернівці

Самозайнята особа, що провадить незалежну професійну діяльність \_\_\_\_\_, (надалі іменується "Замовник") в \_\_\_\_\_ особі \_\_\_\_\_,

що діє на підставі \_\_\_\_\_, з однієї сторони, та **фізична особа-підприємець** \_\_\_\_\_, (надалі іменується "Виконавець"), з іншої сторони, (в подальшому разом іменуються "Сторони", а кожна окремо – "Сторона") уклали цей Договір про надання послуг (надалі іменується "Договір") про наступне:

Переглянути текст повністю

#### 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Виконавець зобов'язується протягом визначеного в Договорі строку надавати Замовнику за плату наступні послуги (надалі іменуються "послуги"):

– передати Замовнику у платне використання робоче місце, обладнане та пристосоване для надання Замовником населенню індивідуальних професійних художніх послуг у відповідності до

*умов цього Договору;*

*– забезпечення нормальних умов для здійснення діяльності Замовником на переданих в оренду робочих місцях, в т.ч. обслуговування робочих місць (забезпечення електроенергією, водопостачанням, теплопостачання, організація прибирання тощо);*

*– інформаційні та рекламні послуги,*

а Замовник зобов'язується прийняти та оплатити надані послуги.

1.2. Діяльність Замовника з використанням робочого місця обмежується його професійним напрямком як самозайнятої особи, що провадить незалежну професійну діяльність в одному з перелічених напрямків:

*– проектування та художнє моделювання зачісок; формування спецкомпозицій; робота з декоративною косметикою і гримом; пастиж тощо;*

*– художнього манікюру та індивідуальних художніх розписів з використанням нарощувань або без такого тощо;*

*– нанесення художнього тату; догляд за створеними композиціями тощо.*

1.3. Замовник, як само зайнята особа, самостійно відповідає за своїми податковими зобов'язаннями у відповідності до підпункту 14.1.226 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України.

## **2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

2.1. Виконавець зобов'язаний:

*– протягом одного дня з моменту підписання даного договору надати Замовнику необхідну кількість робочих місць;*

*– не перешкоджати Замовнику експлуатувати надані робочі місця;*

*– надати вільний доступ до робочих місць як Замовнику, так і*

клієнтам Замовника;

– раз на квартал проводити обстеження робочих місць, що надаються Замовнику;

– на вимогу Замовника негайно проводити відповідні роботи, щодо приведення робочих місць, що надаються Замовнику, до відповідного робочого стану;

2.2. Виконавець має право:

– отримувати за надані послуги оплату в розмірах і строки, передбачені цим Договором;

– ініціювати переговори з Замовником, щодо внесення змін до цього Договору;

– у випадку наявності заборгованості Замовника на момент припинення дії цього договору за погодженням з Замовником прийняти в рахунок погашення заборгованості майно Замовника, яке потрібно Виконавцю для здійснення своєї діяльності;

2.3. Замовник зобов'язаний:

– своєчасно та в повному обсязі сплачувати якісно та своєчасно надані послуги;

– дотримуватись розпорядку роботи Виконавця з питань щодо режиму роботи;

– дотримуватись вимог чинного законодавства щодо питань охорони праці, охорони здоров'я, пожежної безпеки на робочих місцях.

2.4. Замовник має право:

– відмовитись від прийняття результатів надання послуг, якщо надані послуги не відповідають умовам Договору, і вимагати від Виконавця відшкодування збитків, якщо вони виникли внаслідок невиконання або неналежного виконання Виконавцем взятих на себе обов'язків за цим Договором;

- обладнати, надані згідно даного договору, робочі місця необхідним для здійснення своєї діяльності обладнанням;*
- ініціювати переговори з Замовником, щодо внесення змін до цього Договору;*
- достроково розірвати даний договір письмово попередивши Виконавця за 1 місяць;*
- використовувати надані Виконавцем послуги для здійснення своєї діяльності.*

### **3. ОПЛАТА ПОСЛУГ ОРЕНДИ**

3.1. За надання передбачених Договором послуг Замовник виплачує Виконавцю щоквартально **2000 (дві тисячі) грн.** протягом 3-х банківських днів по завершенню відповідного розрахункового кварталу.

### **4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА ПОРУШЕННЯ ДОГОВОРУ**

4.1. Замовник не відповідає по зобов'язаннях Виконавця, а Виконавець не відповідає по зобов'язаннях Замовника перед третіми особами.

У випадку порушення Договору Сторона несе відповідальність, визначену цим Договором та чинним законодавством України.

4.1.1. Порушенням Договору є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом цього Договору.

4.1.2. Сторона не несе відповідальності за порушення Договору, якщо воно сталося не з її вини.

4.1.3. Сторона вважається невинуватою і не несе відповідальності за порушення Договору, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів щодо належного виконання цього Договору.

4.2. У випадку порушення строку надання послуг Виконавець

сплачує Замовнику неустойку в розмірі 10% від суми ненаданих послуг.

4.3. У разі прострочення оплати послуг, наданих Виконавцем, Замовник сплачує пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожний день прострочення від суми заборгованості.

4.4. Сплата штрафних санкцій не звільняє Сторони від виконання зобов'язань за Договором.

## **5. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

5.1. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

5.2. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного законодавства України.

## **6. ДІЯ ДОГОВОРУ**

6.1. Цей Договір вважається укладеним і набирає чинності з моменту його підписання Сторонами та скріплення печатками Сторін і діє до 31.12.2015 року.

6.2. Якщо за один місяць до закінчення даного договору жодна із Сторін письмово не відмовиться від даного договору, цей договір вважається продовженим на тих самих умовах і на той самий строк.

6.3. Закінчення строку цього Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії цього Договору.

6.4. Зміни у цей Договір можуть бути внесені тільки за домовленістю Сторін, яка оформлюється додатковою угодою до цього Договору.

6.5. Зміни у цей Договір набирають чинності з моменту

належного оформлення Сторонами відповідної додаткової угоди до цього Договору, якщо інше не встановлено у самій додатковій угоді.

6.6. Якщо інше прямо не передбачено цим Договором або чинним законодавством України, цей Договір може бути розірваний тільки за домовленістю Сторін, яка оформлюється додатковою угодою до цього Договору.

6.7. Цей Договір вважається розірваним з моменту належного оформлення Сторонами відповідної додаткової угоди до цього Договору, якщо інше не встановлено у самій додатковій угоді, цьому Договорі або у чинному законодавстві України.

## **7. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

7.1. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регулюються цим Договором та відповідними нормами чинного законодавства України, а також звичаями ділового обороту, які застосовуються до таких правовідносин на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

7.2. Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні договори, протоколи про наміри та будь-які інші усні або письмові домовленості Сторін з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу, але можуть враховуватися при тлумаченні умов цього Договору.

7.3. Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несуть ризик настання пов'язаних із ним несприятливих наслідків.

7.4. Відступлення права вимоги та (або) переведення боргу за цим Договором однією із Сторін до третіх осіб допускається виключно за умови письмового погодження цього із іншою Стороною.

7.5. Додаткові угоди та додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі, підписані Сторонами та скріплені їх печатками.

7.6. Всі виправлення за текстом цього Договору мають юридичну силу та можуть враховуватися виключно за умови, що вони у кожному окремому випадку датовані, засвідчені підписами Сторін та скріплені їх печатками.

7.7. Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою у двох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, – по одному для кожної із Сторін.

#### МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ВИКОНАВЕЦЬ
------------

ЗАМОВНИК

---

**Можливо, Вам буде також цікава публікація: Ризики підміни трудових угод цивільно-правовими. Узагальнення судової практики**

Якщо Вам цікава фахова, неупереджена бізнес-інформація, приєднуйтеся до нас в fb



## Юридические лица не могут сдавать в аренду ОС на упрощенке?

Вот такое определение возникло у налоговиков из анализа пп. 291.5.4. Налогового кодекса Украины, согласно которого лизинговые компании не имеют право на применение упрощенной системы налогообложения.

То, что лизинговая компания – это любое юрлицо, сдающее в аренду основные средства, вытекает, по мнению налоговой, из Приказа Госкомстата № 96 от 18.04.2005г:

*«Лізингова компанія – юридична особа, яка передає право володіння і користування неспоживною річчю (предметом лізингу), визначеною індивідуальними ознаками та віднесеною згідно з законодавством до основних фондів, фізичній або юридичній особі (лізингоодержувачу) відповідно до договору лізингу (23, ст. 3, 4).»*

В то же время понятие лизинга определено также пп. 14.1.97 НКУ, согласно которого:

*«лізингова (орендна) операція – господарська операція (крім*

*операцій з фрахтування (чартеру) морських суден та інших транспортних засобів) фізичної чи юридичної особи (орендодавця), що передбачає надання основних фондів у користування іншим фізичним чи юридичним особам (орендарям) за плату та на визначений строк.*

*Лізингові (орендні) операції здійснюються у вигляді оперативного лізингу (оренди), фінансового лізингу (оренди), зворотного лізингу (оренди), оренди житла з викупом, оренди земельних ділянок та оренди будівель, у тому числі житлових приміщень.»*

Таким образом, существует реальная проблема для юрлиц, которые сдают в аренду основные средства, что определяет дополнительную необходимость налогового планирования.

Задорожний Роман,

генеральный директор

Универсальной юридически-финансовой

компании "ВИКТОРИЯ"