

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.

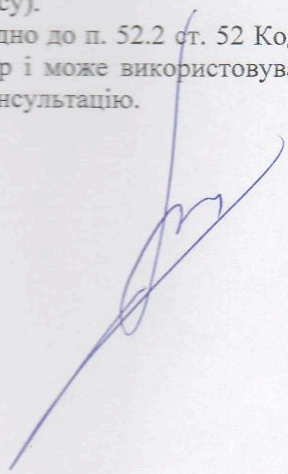
Разом з тим нормами ст. 168 Кодексу визначено строки перерахування до бюджету податку на доходи фізичних осіб з нарахованого (виплаченого) оподатковуваного доходу залежно від форми виплати такого доходу, зокрема якщо оподатковуваний дохід нараховується податковим агентом, але не виплачується (не надається)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

Семінар – Право на землю: про земельні відносини в 2015 році, зміни в земельному законодавстві та оподаткуванні

04 квітня 2015р. в м. Львові відбудеться оглядово-тематичний семінар – «Право на землю: земельні відносини в 2015 році. Зміни в земельному законодавстві та вирішення проблемних питань. Оподаткування». Організатор проведення семінару – ТОВ «ВІЕНЕС КОНСАЛТ».

Доповідачі

Жиравецький Тарас Михайлович

Викладач кафедри трудового, аграрного та екологічного права, юридичного факультету Львівського національного університету імені Івана Франка

Адвокат

Керуючий партнер ТОВ «Юридична компанія «T&Tpartners»

Автор наукових статей та доповідей з проблематики правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

Кравчук Володимир Миколайович

Суддя Львівського окружного адміністративного суду

Доктор юридичних наук, професор

Член Науково-консультативної ради Вищого адміністративного суду України

Автор Науково-практичного коментарю Кодексу адміністративного судочинства України (2010), Науково-практичного коментарю Цивільного процесуального кодексу України (2006, 2010)

Шумелда Руслана Романівна

Юрист

Займала посаду прокурора управління прокуратури представництва, захисту інтересів громадян і держави в судах

На сьогоднішній день представник інтересів громадських організацій та сільських рад в судах.

Мартинюк Олена Антонівна

Головний спеціаліст департаменту Державного Земельного Кадастру Держземагенства України, м. Київ

Викладач Національного Авіаційного Університету

Експерт земельно-майнових правовідносин

—

ПЛАН СЕМІНАРУ

—

1. Правовий режим земельних ділянок. Загальні проблеми

Згорнути/Розгорнути

- Об'єкти та суб'єкти земельних відносин.
- Повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування щодо передачі прав наземельну ділянку.

Особливості реалізації повноважень щодо скасування та внесення змін у свої рішення. Землі державної і комунальної власності. Проблемні моменти розмежування даних земель. Ризики для землекористувачів.

- Шляхи використання земельної ділянки. Цільове призначення земельної ділянки та види використання земельної ділянки. Порядок зміни цільового призначення земельної ділянки.
- Перехід прав на землю при відчуженні нерухомості. Істотні умови угоди при відчуженні нерухомості.
- Порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам.
- Зміни процедури відведення землі і погодження землепорядної документації.
- Поділ земельних ділянок: проблеми практики.
- Обмеження, передбачені законодавством на придбання земель сільськогосподарського призначення.
- Обмін земельної ділянки на іншу земельну ділянку.

2. Оренда земельної ділянки

Згорнути/Розгорнути

- Особливості укладення договорів оренди землі. Істотні умови договору оренди землі. Проблемні аспекти оренди земельних ділянок державної та комунальної власності. Поновлення договорів оренди земельних ділянок. Судова практика.
- Проблеми орендної плати. Зміна орендної плати за землі державної та комунальної власності.
- Відчуження права оренди землі, передача у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.
- Порядок реєстрації права оренди землі.
- Визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок. Судова практика.
- Договори оренди земельної частки (паю).

- **Обмежені речові права на чужі земельні ділянки**
- Проблеми правового регулювання земельного **сервітуту**.
- Ознаки, характерні земельним сервітутам. Суб'єктний склад земельних сервітутних правовідносин. Права виникають в особи, в інтересах якої встановлено **земельний сервітут**. За яких умов земельний сервітут може бути встановлений в судовому порядку? Що необхідно розуміти під публічним сервітутом? Припинення земельного сервітуту.
- **Емфітевзис** – право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Права та обов'язки сторін договору емфітевзису. Істотні умови договору емфітевзису. Обмеження встановлені законодавством щодо реалізації емфітевзису в Україні.
- **Суперфіцій** – право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Права та обов'язки сторін договору суперфіцію. Істотні умови договору суперфіцію. Правові наслідки припинення дії суперфіцію відносно подальшої долі зведених споруд.
- Колізії між нормами цивільного та земельного законодавства у сфері регулювання земельного сервітуту, емфітевзису та суперфіцію.

3. Оподаткування у сфері земельних відносин

Згорнути/Розгорнути

- Оподаткування операцій із земельними ділянками.
- Орендна плата за землю.
- Земельний податок.
- Адміністрування податків.
- Пільги щодо сплати земельного податку.
- Особливості оподаткування платою за землю
- Огляд судової практики 2014-2015 р.р.

Всі необхідні документи видаємо при реєстрації.

УВАГА!!! Обов'язкова попередня реєстрація !!!

ВАЖЛИВО!!! Є можливість почути відповіді на Ваші запитання. Якщо Ви хочете отримати їх на семінарі, відправляйте на вказану електронну пошту, щоб лектори розраховали час та доступно Вам відповіли.

Кожному учаснику надається конспект семінару.

Вартість участі у семінарі 440 грн.

Для Членів "Асоціації Правників України" та для Членів "Ради Адвокатів України" вартість участі у семінарі 390 грн.

Семінар відбудеться : м. Львів, вул. Поліщука 78А, Конференц-зал готелю "Нота Бене"

Реєстрація з 09:30 год.

Час проведення з 10:00 до 17:15 год.

Coffee-break 13:00-14:00 год.

До вартості входить:

- Повний день навчання, консультацій
- Відповіді на запитання (прохання сформулювати заздалегідь)
- Конспект семінару
- Обід в ресторані
- Сертифікат про участь

*** З питань участі в семінарі, звертайтеся в головний офіс за телефонами**

**м. Львів тел. (032) 231-69-80, тел. / факс
(032)231-69-90**

м. Київ тел. (044) 332-72-73

моб. Life+38063-431-08-99

моб. МТС +38066-038-46-47

моб. Київстар +38067-813-19-98

електронна пошта: vns.lviv@gmail.com

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВІЕНЕС КОНСАЛТ"

ЄДРПОУ 39455211

р/р 26009053822264

ЛВ ПАТ КБ "ПриватБанк"

МФО 325321

**04 квітня 2015р. м. Львів, вул. Поліщука 78А, Конференц-зал
готелю "Нота Бене"**