

# ЗМІНА КАТЕГОРІЇ ЗЕМЛІ КОЛИ КОРИГУВАТИ ЄДИНИЙ ПОДАТОК IV ГРУПИ?

**Олег Головко,**

консультант з бухгалтерського обліку та оподаткування



Сільськогосподарське підприємство в 2019 році орендувало землю комунальної власності (в органу місцевого самоврядування) з типом угідь «пасовища». У 2020 році тип угідь вирішили змінити на «рілля» й провели щодо цього певні дії. У витягу з кадастру станом на 1 січня 2021 року ці землі вже значаться як «рілля», але зміни до договору оренди про те, що підприємство орендує саме «рілля», а не «пасовища», внесли лише у липні 2021 року. З якого періоду платнику єдиного податку (далі – ЄП) IV групи потрібно нараховувати податкові зобов'язання як за рілля: з моменту, коли дані про зміну виду угідь з'явилися в Держгеокадастрі, чи лише з дати підписання додаткової угоди до договору оренди землі?

Нагадаємо, що для розрахунку податкових зобов'язань з ЄП IV групи сільгоспідприємству необхідна інформація про (п. 292<sup>1</sup>.1, п. 292<sup>1</sup>.2 Податкового кодексу України, далі – ПКУ):

- 1) площу землі, яка знаходиться у нього у власності чи в користуванні;
- 2) нормативно-грошову оцінку (НГО) цієї землі;
- 3) ставку ЄП.

Два із цих трьох показників тісно пов'язані з категорією (типом) земель, а саме:

- розмір ставки, яку слід застосовувати при розрахунку податкових зобов'язань з ЄП IV групи (п. 293.9 ПКУ). Слід зазначити, що наразі ставка ЄП для земель, які належать до категорій «пасовища» і «рілля», однакова – 0,95% (для гірських районів та поліських територій – 0,57%) від НГО (п. 293.9 ПКУ);
- розмір НГО землі (НГО ріллі зазвичай вища за НГО пасовищ).

Аби дізнатися, до якої категорії земель віднесено певну земельну ділянку, що належить чи використовується сільгоспідприємством, слід скористатись інформацією з Державного земельного кадастру. Адже саме Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами (ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI, далі – Закон № 3613).

В ньому міститься інформація в тому числі про категорії земель та їх НГО у межах адміністративно-територіальної одиниці (п. 1 ст. 13 Закону № 3613).

Щоб отримати таку інформацію, необхідно звернутися до територіальних підрозділів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) за місцем розташування земельних ділянок з проханням надати витяг з технічної документації про НГО земельної ділянки. Такий витяг на сьогодні можна отримати в тому числі і через портал «Дія».

В цьому витягу, як свідчить його форма (додаток 9 до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого наказом Мінагрополітики від 25.11.2016 р. № 489), міститься інформація про категорію вашої земельної ділянки, її НГО і площу.

Враховуючи вищенаведене, **нараховувати податкові зобов'язання за сільськогосподарські угіддя нового типу (після зміни категорії земельної ділянки з «пасовища» на «рілля») слід з моменту внесення інформації про це до Державного земельного кадастру** (а не з моменту отримання витягу, в якому вказано нову категорію земельної ділянки). Для цього слід скласти та подати уточнюючі декларації з ЄП IV групи за минулі періоди. Причому робити це потрібно лише у разі, якщо внаслідок зміни категорії землі змінилася її НГО.

У запитанні вказано, що операції із зміни категорії землі відбулися ще у 2020 році й станом на 1 січня 2021 року у витязі значилась вже категорія «рілля», а не «пасовища». Тому сільгоспідприємство мало сплачувати ЄП виходячи з НГО, передбаченої для ріллі (ставки ЄП, як зазначалося вище, для цих категорій земель однакові) не лише з початку 2021 року, а й частково за 2020 рік – з дати внесення відповідних змін до Держгеокадастру.

Щоб дізнатися, з якої саме дати відбулася зміна категорії землі, слід звернутися до Держгеокадастру або зазирнути в оновлену технічну документацію на таку земельну ділянку.

**Звертаємо увагу!** Той факт, що в договір оренди земельної ділянки з органом місцевого самоврядування внесли зміни про категорію взятої в оренду землі лише у липні 2021 року, на нарахування ЄП IV групи жодним чином не впливає.

Однак якщо розмір орендної плати встановлено у відсотках від НГО, то після того, як в Державний земельний кадастр у 2020 році було внесено зміни щодо категорії орендованої землі, НГО такої землі, швидше за все, також змінилася (збільшилася). Тому починаючи з дати зміни розміру НГО сільгоспідприємство мало сплачувати в більшому розмірі й орендну плату.

Якщо ж в договорі оренди розмір орендної плати вказано в абсолютному значенні і немає умови, що його слід перераховувати самому орендарю у разі зміни НГО, то рахувати по-новому розмір орендної плати слід тільки після внесення змін до існуючого договору оренди.

---

## ФОП ПЕРЕВИЩИВ «ЛІМІТ» ДЛЯ ПЕРЕБУВАННЯ НА ЄДИНОМУ ПОДАТКУ ЩО РОБИТИ?

Олена Жураківська,  
редактор



Фізична особа – підприємець (ФОП) – платник єдиного податку (далі – ЄП) III групи у серпні 2021 року перевищив ліміт перебування на цій групі ЄП. Що потрібно зробити в такій ситуації?

Нагадаємо, що платниками ЄП III групи можуть бути юрособи та ФОПи, у яких протягом календарного року обсяг доходу не перевищує 1167 розмірів мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня податкового (звітного) року (п. 291.4 Податкового кодексу України, далі – ПКУ).

Мінімальна зарплата станом на 1 січня 2021 року становить 6000 грн (Закон від 15.12.2020 р. № 1082-IX «Про Державний бюджет України на 2021 рік»). Отже, «ліміт» перебування «єдинником» III групи у 2021 році становить 7 002 000 грн.

Якщо ФОП у поточному році перевищив зазначений «ліміт», то він повинен перейти на загальну систему оподаткування з першого числа місяця, наступного за податковим (звітним) кварталом, у якому