Бабарицький Олександр Васильович
кандидат економічних наук,
доцент кафедри фінансового права,
Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого

АДМІНІСТРУВАННЯ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ: СИСТЕМНІ ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

Проаналізовано законодавчі проблеми механізму адміністрування плати за землю, а саме: неафективна координація між органами місцевого самоврядування, контролюючими органами та платниками податків; прогалини у процедурі оновлення нормативної грошової оцінки; питання обміну інформацією між реєстрами. Позначено на потребу інтеграції відомостей Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та податкових органів, законодавче встановлення чітких термінів і відповідальності за оновлення інформації у відповідних реєстрах; автоматизації процесів адміністрування.

Ключові слова: податкове адміністрування, обмін інформацією, платники податків, земельний податок, податковий спір, Державний земельний кадастр, податкова інформація, нормативна оцінка земель.

Плата за землю в Україні є важливим джерелом доходів місцевих бюджетів. Проблеми при справлянні цього обов'язкового платежу, і зокрема, неправильний розрахунок податкового зобов'язання платника податків з огляду на неточність інформації з приводу платника чи об'єкта оподаткування, призводять до недоотримання бюджетних коштів, виникнення численних податкових спорів, що, своєю чергою, впливає на фінансову стабільність територіальних громад. Аналіз судових рішень засвідчує велику кількість податкових спорів і демонструє одну із вкрай нагальних проблем, якою є неузгодженість даних між відповідними державними реєстрами, що породжує податкові конфлікти між платниками податків та контролюючими органами.

Так, відповідно до п. 14.1.42 ст. 14 та п. 286.1 ст. 286 ПК України обрахування плати за землю базується на даних державного земельного кадастру, тобто – сукупності відомостей і документів про місце розташування та правовий режим земельних ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристики, розподіл серед власників землі та землекористувачів, підготовлених відповідно до закону; дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; дані державних актів, якими посвідчено право власності або право постійного користування земельною ділянкою (державні акти на землю); дані сертифікатів на право на земельні частки (паї) та ін. [2]. Однак доволі часто на практиці відсутні актуальні дані щодо власника або розмірів земельної ділянки.

Як вказано у п. 289.1. ст. 289 ПК України для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок, у тому числі право на які фізичні особи мають як власники земельних часток (паїв), з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до законодавства [2]. Однак, плата на землю часто нараховується з помилками через застарілі дані або відсутність актуальних відомостей про нормативну грошову оцінку земель. У багатьох випадках нормативна оцінка земель не оновлюється відповідно до вимог законодавства. Це призводить до низки негативних наслідків: (1) невірного розрахунку суми податкового зобов'язання (занижених або завищених сум податку); (2) не надходження повідомлень-рішень до платників; (3) виникнення податкових спорів (а це, своєю чергою є додатковим навантаженням на судову систему, а також лягає фінансовим тягарем на платника з огляду на потребу у разі звернення до суду сплачувати судовий збір); (4) втрати доходів місцевих бюджетів; (5) непербачуваних, завищених витрат щодо фінансування суду.

Наведемо приклад одного із спорів, що стосується питання наявності / відсутності реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно права власності або права користування на нерухоме майно. Постановою Шостого апеляційного адміністративного суду від 28.02.2023 р. у справі № 640/1605/21 [3] Рішення Окружного адміністративного суду міста Києва від 31.08.2022 року [4] залишено без змін, а апеляційну скаргу ГУ ДПС у місті Києві залишено без задоволення.

Позивач обґрунтовуючи свої вимоги посилається на незаконність податкових повідомлень рішень у зв'язку з тим, що позивач не є власником нежитлових приміщень, які підлягають оподаткуванню земельним податком [4]. Позивач наголошує на тому, що вона ніколи не мала у власності об'єкту оподаткування, що підтверджується інформацією з Витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, які, своєю чергою, не містять жодного підтвердження законних підстав для нарахування земельного податку позивачу ГУ ДПС у місті Києві [4].

Суд апеляційної інстанції вказав, що ухвалюючи рішення, суд першої інстанції дійшов висновку, що оскільки підставою для нарахування земельного податку є виключно дані Державного земельного кадастру, а відповідачем не надано доказів на підтвердження права власності чи землекористування позивачем земельною ділянкою, на якій розташоване нежитлове приміщення, то оскаржувані податкові повідомлення-рішення підлягають скасуванню [4].

Не погодившись із вказаним висновком суду першої інстанції відповідач подав апеляційну скаргу обґрунтовуючи, що у позивача виник обов`язок зі сплати земельного податку за користування земельною ділянкою з моменту

набуття права власності на розташоване на ній нежитлове приміщення. Посилаючись на правову позицію Верховного Суду, викладену в постанові від 23.05.2019 р. у справі № 826/1430/16, відповідач наголошує, що позивач є платником земельного податку незалежно від того, чи внесені відомості про неї як власника чи користувача земельної ділянки до Державного земельного кадастру [4].

При цьому, суд апеляційної інстанції акцентує, що судом першої інстанції правильно зазначено, що з системного аналізу норм чинного законодавства вбачається, що до нового власника має переходити право власності на земельну ділянку, водночас це право не виникає автоматично з моменту набуття у власність нерухомого майна, розташованого на такій ділянці, а лише після проведення державної реєстрації такого права [4]. Так, особу, яка володіє нерухомим майном, що розташоване на земельній ділянці, права на яку для такої особи не оформлені, не можна вважати платником земельного податку в розумінні ст. 269 ПК України до моменту виникнення відповідних прав такої особи на цю земельну ділянку відповідно до запису, сформованого у Державному земельному кадастрі у порядку визначеному законом. До такого моменту зазначена особа відповідно до вимог ПК України не повинна сплачувати земельний податок [4].

Стосовно об`єкту оподаткування судом першої інстанції встановлено, що підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру щодо земельної ділянки, що підтримано судом апеляційної інстанції та вказано, що відповідачем не надано доказів на підтвердження права власності чи землекористування позивачем земельною ділянкою, на якій розташоване нежитлове приміщення, тобто відповідачем не доведено, що позивач є платником земельного податку, а тому оскаржувані податкові повідомлення-рішення підлягають скасуванню [4].

При цьому у вказаній справі варто звернути увагу на те, що відповідач – ГУ ДПС у місті Києві, доводив наявність відповідного об’єкту оподаткування у позивача на підставі даних в інформаційно-телекомунікаційній системі «Податковий блок». У свою чергу, позивач зазначає в його Електронному кабінеті платника податків об’єктом оподаткування зазначено нежитлове приміщення, яке ніколи не належало їй на праві власності.

Як вбачається, зазначені обставини вказують на недостовірність інформації за ведення, централізовану обробку, зберігання та надання якої відповідальний контролюючий орган, оскільки ні даними Державного земельного кадастру, ні даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно не підтверджена інформація в ІТС «Податковий блок». Неточність даних у реєстрах, відсутність актуальної інформації щодо земельних ділянок (хто є

власником, який розмір має об'єкт оподаткування, якою є нормативна грошова оцінка та ін.) призводить до помилок при визначенні елементів земельного податку, на яких базується його розрахунок.

На наш погляд, це є наслідком системних проблем, які стосуються як в цілому податкового адміністрування, так і, зокрема, інформаційно-аналітичного забезпечення діяльності контролюючих органів. До речі, про їх існування і шляхи вирішення неодноразово писали науковці [1; 5]. Йдеться перед усім про відсутність чіткого законодавчого алгоритму обміну інформацією, що ми спостерігаємо у виді не належних: механізму координації між органами місцевого самоврядування, контролюючими органами та платниками податків; процедур оновлення нормативної грошової оцінки; правил обміну інформацією між реєстрами та ін.

Вирішити позначені та інші проблеми вкрай потрібно і можливо різними шляхами. Наприклад, через інтеграцію відомостей Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та податкових органів, законодавче встановлення чітких термінів і відповідальності за оновлення інформації у відповідних реєстрах, автоматизацію процесів податкового адміністрування (приміром, автоматичне оновлення нормативної грошової оцінки земель).

ЛІТЕРАТУРА

1. Дмитрик О. О. Деякі проблеми ведення державного земельного кадастру у контексті сплати земельного податку. *Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні* : зб. наук. пр. за матеріалами круглого столу (м. Харків, 15 листопада 2019 року). Харків, НДІ ПЗІР НАПрН України, 2019. С. 133-136. URL: https://ndipzir.org.ua/wp-content/uploads/2019/15.11.19/15_11_2019_Full.pdf.
2. Податковий кодекс України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text .
3. Постанова Шостого апеляційного адміністративного суду від 28.02.2023 р. у справі № 640/1605/21. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/109285021.
4. Рішення Окружного адміністративного суду міста Києва від 31.08.2022 р. у справі № 640/1605/21. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/106111321
5. Шульга Т.М. Земельний податок як джерело бюджетних доходів: проблеми теорії та практики. *Юридичний радник*. 2009. № 2 (28). С.47-52.