№16-

від \_\_ листопада 2016 року

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  |  | | --- | --- | |  | **Голові Комітету Верховної Ради України з питань податкової та митної політики**  **Н.П. Южаніній** | |  |  | |

*Щодо введення автоматичного перегляду ціни на оренду*

*за землі державної та комунальної форми власності*

*при зміні нормативної грошової оцінки землі*

**Шановна Ніно Петрівно!**

Від імені Ради директорів Американської торгівельної палати в Україні (надалі – Палата) та компаній-членів засвідчуємо Вам свою глибоку повагу та звертаємось до Вас з наступного питання.

У процесі здійснення господарської діяльності платники податку зустрічаються з проблемою щодо своєчасного та повного нарахування орендної плати за землі державної та комунальної форми власності. Зокрема, для визначення розміру земельного податку та орендної плати за землі державної та комунальної форм власності (надалі – орендна плата за землю) згідно зі ст. 289 Податкового кодексу України (надалі – ПКУ) використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок (надалі – НГО).

Компанії укладають з органами місцевої влади договори оренди земельної ділянки державної та комунальної власності, щодо якої відповідними органами прийнято нормативну грошову оцінку. Це великий обсяг договорів, який потребує постійного адміністрування. Адже НГО затверджується відповідною сільською, селищною, міською, районною радою і переглядається час від часу. Крім цього, як тільки платник податків дізнається про зміну НГО земельної ділянки державної або комунальної власності платник податку змушений звертатись до місцевої ради з проханням внесення змін до договору.

Процес відслідковування НГО, уточнення показників звітності з орендної плати за землю, внесення змін до договорів оренди з органами місцевої ради потребує значного часу на адміністрування орендної плати за землю у платника податків.

Судова практика Верховного суду України останніх років (2014-2016 рр.) визначає, що зміна розміру земельної плати є підставою для перегляду встановленого договором розміру орендної плати шляхом внесення відповідних змін до договору оренди. Зміна розміру земельної плати не призводить до автоматичної зміни умов договору в частині орендної плати.

Поряд з цим позиція податкових органів зводиться до того, що у разі зміни НГО землі, яка є базою оподаткування для плати за землю:

* у бік збільшення НГО –автоматично змінюється річна сума податкового зобов'язання по орендній платі за земельні ділянки державної і комунальної власності;
* у бік зменшення НГО – сторона зобов`язана внести зміни до договору і лише з моменту внесення змін до договору має право застосовувати змінену НГО.

Тобто фіскальний орган застосовує подвійний підхід з оподаткування до однієї і тієї ж операції – зміни НГО.

Тому, з метою однакового підходу до сплати орендної плати за землю при зміні НГО було б доцільним визначити, що у разі зміни нормативної грошової оцінки землі, яка є базою оподаткування для плати за землю, відповідно автоматично змінюються і ціна оренди за землі державної та комунальної форми власності.

З огляду на зазначене вище, пропонуємо внести зміни до ПКУ, зокрема ст. 288 ПКУ доповнити пунктом 288.5.4 наступного змісту:

***«при зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки, розмір орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форм власності з дати такої зміни змінюється автоматично та не потребує внесення змін до договору оренди між орендодавцем (власником) і орендарем».***

Заздалегідь вдячні за врахування нашої пропозиції.

У разі виникнення будь-яких запитань щодо цього звернення просимо Вас визначити відповідальну особу, яка зможе звернутися за телефоном 490-5800 та за електронною адресою: [oprokhorovych@chamber.ua](mailto:oprokhorovych@chamber.ua) до Олександра Прохоровича, менеджера Палати з питань стратегічного розвитку (оподаткування та митна політика).

**З глибокою повагою,**

**Президент Андрій Гундер**