Уманський національний університет). м. Умань, 2025. С. 9 – 10. URL: https://finance.udau.edu.ua/assets/files/zbirniki-naukovih-prac/zbirnik-konferencii-20251.pdf (Дата звернення: 09.10.2025 року).

Сташук Олена Олександрівна,
здобувачка фахової передвищої освіти,
спеціальність «Геодезія та землеустрій»;
Вавричук Оксана Степанівна,
викладач вищої категорії, старший викладач;
Галицький фаховий коледж імені В'ячеслава Чорновола

ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОДАТОК І ОРЕНДНА ПЛАТА: СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПРОБЛЕМИ РЕГУЛЮВАННЯ

Плату за землю в Україні було введено в 1992-му році із прийняттям Закону України «Про плату за землю» [1], який проголосив платність використання землі в Україні та встановив, що названий обов'язковий платіж справляється у вигляді земельного податку або орендної плати за земельні ділянки, що знаходяться в державній або комунальній власності. Необхідно відзначити, що за період свого існування Закон «Про плату за землю», зазнавав суттєвих змін, які стосувалися переважно зміни підходів щодо механізмів оподаткування, зміни об'єктів оподаткування, податкових ставок, переліку пільг тощо. На сьогодні цей Закон втратив чинність, а його положення інтегровані до чинного Податкового кодексу України.

Плата за землю є обов'язковим платежем, що стягується у формі земельного податку (для власників та постійних користувачів) та орендної плати (за землі державної та комунальної власності). Ці інструменти, регульовані Податковим кодексом України [2], виконують подвійну функцію: забезпечують фінансову самостійність територіальних громад і є важелем для раціонального та ефективного землекористування. Основою для нарахування обох платежів слугує нормативна грошова оцінка (НГО) земельної ділянки, а органи місцевого самоврядування (ОМС) мають широкі повноваження у встановленні ставок та наданні місцевих пільг.

Остання хвиля трансформацій, що включає завершення реформи децентралізації та запуск ринку землі, кардинально змінила фінансовий ландшафт територіальних громад. Збільшення частки надходжень від орендної плати стало стійкою тенденцією, витісняючи традиційний земельний податок як основне джерело плати за землю. *Цей процес живиться трьома основними взаємопов'язаними факторами:*

1. Фінансова мотивація ОМС та інвентаризація земель.

Передача усіх земель комунальної власності у розпорядження ОМС зробила громади прямими бенефіціарами орендних платежів. Ця фінансова зацікавленість стала каталізатором активної інвентаризації земель. ОМС почали систематично виявляти:

– неоформлені ділянки (землі, що фактично використовувалися агровиробниками, але не мали належно оформлених договорів оренди, що призводило до "тіньового" обігу);

– нерозподілені та невитребувані паї (ці ділянки були консолідовані та передані в оренду на конкурентних засадах).

Результатом стало значне розширення легальної податкової бази та пряме зростання доходів від укладення нових або переукладення існуючих договорів оренди за вищою ставкою.

2. Вплив ринку землі та посилення конкуренції.

Відкриття ринку землі для сільськогосподарських угідь суттєво змінило економіку оренди. Зокрема:

– зростання ринкової вартості. Посилення конкуренції між великими та середніми агрохолдингами за право користування якісними угіддями, а також очікування власників щодо капіталізації їхніх активів, спричинило значне підвищення середніх орендних ставок. Власники та ОМС (як орендодавці) мають тепер більший важіль для максимізації доходу.

– економічна ефективність. Оскільки орендарі змушені платити більше, це стимулює їх до оптимізації сівозміни та підвищення продуктивності земель, що є позитивним регуляторним наслідком.

3. Посилення фіскального адміністрування.

Зростання надходжень підтримується і централізованими механізмами, націленими на ліквідацію тіньових схем:

– мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ). Запровадження МПЗ створило фінансовий бар'єр для тіньової оренди та мінімізації податків [3]. Якщо сума сплачених податків і зборів (земельний податок, податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), військовий збір) є меншою за МПЗ, платник доплачує різницю. Це стимулює легалізацію орендних відносин та їх офіційне відображення.

– цифровізація реєстрів. Поступове вдосконалення Державного земельного кадастру (ДЗК) та його інтеграція з іншими реєстрами покращує відстеження прав користування та своєчасність нарахування платежів, роблячи ухилення від сплати складнішим.

Таким чином, збільшення частки орендної плати є комплексним результатом поєднання фінансової зацікавленості місцевої влади, ринкових факторів та удосконалення державного податкового адміністрування, що загалом свідчить про оздоровлення земельних фінансових відносин.

Ключовим регуляторним кроком стало запровадження Мінімального податкового зобов'язання (МПЗ) для сільськогосподарських угідь [3]. Цей

механізм спрямований на боротьбу з тіньовою орендою та мінімізацією податків, гарантуючи мінімальний рівень фіскального навантаження з кожного гектара землі. Крім того, податкова політика використовує пільги для стимулювання інвестицій, дозволяючи застосування знижених ставок для земель, задіяних у реалізації значних інвестиційних проєктів.

Повномасштабна військова агресія суттєво змінила фіскальне поле, запровадивши низку екстрених інструментів підтримки. Було встановлено територіальне звільнення від сплати – плата за землю не нараховується та не сплачується за ділянки, розташовані на територіях активних бойових дій та тимчасової окупації [4].

Також було запроваджено пільги для пошкоджених та забруднених земель. Власники ділянок, на яких розташовані знищені або пошкоджені об'єкти нерухомості, а також ділянки, забруднені вибухонебезпечними предметами, звільняються від оподаткування на період розмінування [3]. Орендні відносини були спрощені: договори оренди сільськогосподарських земель, термін яких закінчився під час воєнного стану, автоматично продовжуються на один рік, а також діє тимчасовий порядок передачі земель в оренду зі стелею орендної плати (не більше 8% НГО). Формується судова практика щодо застосування норм Цивільного кодексу про звільнення орендаря від плати через неможливість використання майна в умовах форс-мажору.

В умовах воєнного стану інструменти плати за землю були використані для підтримки виживання економіки:

– підтримка постраждалих територій. Звільнення від сплати на територіях бойових дій та для земель, забруднених вибухонебезпечними предметами (ВНП), є прямим інструментом зменшення фінансового навантаження на бізнес та власників у найбільш постраждалих регіонах, допомагаючи їм зберегти капітал для повоєнного відновлення.

– стабільність оренди. Автоматичне продовження договорів оренди сільськогосподарських земель запобігло колапсу орендних відносин та забезпечило продовольчу безпеку, дозволивши аграріям працювати, не відволікаючись на бюрократію.

– цінове регулювання. Введення стелі орендної плати (не більше 8% НГО) для земель, переданих у тимчасову оренду в період воєнного стану, захистило аграріїв від спекулятивного зростання цін у найбільш кризовий період.

Вплив інструментів плати за землю на аграрний сектор в умовах воєнного стану набув характеру кризового регулювання, спрямованого на забезпечення продовольчої безпеки та мінімізацію втрат виробників.

Насамперед, було запроваджено ключові фіскальні послаблення, що прямо вплинули на фінансове навантаження аграріїв. Це стосується територіального звільнення від сплати земельного податку та орендної плати для ділянок, розташованих на територіях активних бойових дій та тимчасової окупації [4]. Це був критично важливий захід, який зменшив фінансові зобов'язання для

виробників, що втратили доступ до землі або можливість збирати врожай, фактично звільняючи їх від податкового тягаря на невикористовувані або небезпечні активи.

Аналогічну роль відіграло звільнення від оподаткування ділянок, які виявилися забрудненими ВНП [3]. Цей механізм не лише знімає податкове зобов'язання з непридатної для обробітку землі, але й слугує фіскальним стимулом для держави та власників до проведення розмінування, прискорюючи повернення земель у господарський обіг, що є стратегічно важливим для сектора.

Проте ефективність інструментів податкової політики у сфері землекористування знижується через низку системних проблем.

Найбільш гострою є проблема недосконалості інформаційної бази. Велика кількість земельних ділянок залишається неідентифікованою або має застарілі дані у Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ДРРП), що створює значні "дірки" у податковій базі та призводить до втрат місцевих бюджетів. Ця проблема посилюється слабкою міжвідомчою взаємодією та відсутністю єдиної цифрової платформи для обміну даними між Державною податковою службою, ОМС та Держгеокадастром.

Існують також економічні проблеми: НГО часто не відповідає ринковій вартості землі, що спотворює справедливість податкового навантаження, а проблема тіньової оренди залишається актуальною, незважаючи на запровадження МПЗ. Крім того, нечіткість критеріїв для застосування "воєнних" пільг створює юридичну невизначеність.

Шляхи вдосконалення системи лежать у площині цифровізації та гармонізації: необхідно завершити інвентаризацію земель, забезпечити повну інтеграцію та автоматичний обмін даними між реєстрами, а також перейти до більш гнучкої методики масової грошової оцінки, заснованої на актуальних ринкових даних.

Список використаних джерел

1. Про плату за землю: Закон України від 03.07.1992 № 2535-XII (втратив чинність). URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/2535-12

2. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17

3. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень (щодо запровадження мінімального податкового зобов’язання, МПЗ) : Закон України від 30.11.2021 № 1914-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/1914-20

4. Плата за землю: які податкові пільги діють під час воєнного стану. URL: https://tax.gov.ua/nove-pro-podatki--novini-/878684.html?utm_source=chatgpt.com.