

Ключевые слова:

земельный налог, категория земель, кадастровая стоимость, вид разрешенного использования

Земельный налог: какие ставки применить?



Н.В. Голубева

В НК РФ определены предельные размеры ставок земельного налога —

- не более 0,3% в отношении земельных участков:
 - а) отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

- б) занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на участок, приходящейся на объект, который не относится к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

- в) приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

- не более 1,5% в отношении прочих земельных участков [1, подпункты 1 и 2 п. 1 ст. 394].

Органы муниципальных образований могут дифференцировать ставки в указанных пределах в зависимости от категорий земель или вида разрешенного использования.

Рассмотрим особенности применения налоговых ставок.

Земельные участки из земель сельхозназначения

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за границами населенного пункта, которые предоставлены для нужд сельского хозяйства и предназначены для этих целей. К ним относятся сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции [2, ст. 77].

Земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, которые используются для ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами поселений и правилами землепользования и застройки, признаются *земельными участками сельскохозяйственного использования* в населенных пунктах [2, п. 11 ст. 85].

Если в правоустанавливающем (правоудостоверяющем) документе на земельный участок указана цель использования «для земель сельскохозяйственного назначения» или «для земель сельскохозяйственного использования», налоговая ставка не может превышать 0,3% [1, подп. 1 п. 1 ст. 394].

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться гражданами и их объединениями для ведения садоводства, огородничества, животноводства [2, ст. 78]. Поэтому к **участкам, предоставленным некоммерческому объединению граждан для дачного строительства из земель сельскохозяйственного назначения**, в правоудостоверяющих документах которых сказано, что они относятся к землям сельскохозяйственного назначения, также применяется налоговая ставка не более 0,3%.

В отношении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием «для дачного строительства», принадлежащего **коммерческой организации**, применяется налоговая ставка, установленная нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований для прочих земельных участков, в размере, не превышающем 1,5% кадастровой стоимости.

Земельные участки, занятые жилищным фондом, объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, приобретенные (предоставленные) для жилищного строительства

В налоговом законодательстве определение объектов **инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса** (далее — ЖКК) отсутствует, поэтому необходимо обратиться к нормам других отраслей права.

Понятие системы коммунальной инфраструктуры дано в п. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса». Под ней понимается совокупность производственных, имущественных объектов, в том числе трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, технологически связанных между собой, расположенных (полностью или частично) в границах территорий муниципальных образований и предназначенных для нужд потребителей этих муниципальных образований.

Для уточнения объектов, входящих в инженерную инфраструктуру ЖКК, служат Классификаторы работ и услуг по видам деятельности «Эксплуатация инженерной инфраструктуры городов и других населен-

ных пунктов» и «Эксплуатация централизованных систем питьевого водоснабжения и систем водоотведения городских и других поселений» (утв. постановлением Госстроя России от 25.05.2000 № 51).

В целях определения состава объектов **жилищного фонда** необходимо руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ [3] (далее — ЖК РФ).

Под жилищным фондом понимается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России [3, п. 1 ст. 19].

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т. е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Порядок признания объекта жилым помещением и требования, которым оно должно отвечать, устанавливаются Правительством РФ и федеральными законами [3, пункты 2 и 3 ст. 15].

К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната [3, ст. 16].

В зависимости от формы собственности различают жилищный фонд:

- частный (жилые помещения, находящиеся в собственности граждан и в собственности юридических лиц);
- государственный (жилые помещения, принадлежащие на праве собственности РФ и субъектам РФ);



Жилой дом — индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в этом здании.

Под квартирой понимается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых нужд, связанных с их проживанием в этом помещении.

Комната — часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места проживания граждан.

муниципальный (жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям) [3, п. 2 ст. 19].

В зависимости от целей использования жилищный фонд может быть социального использования; специализированный; индивидуальный и коммерческого использования [3, п. 3 ст. 19].

В специализированный жилищный фонд входят жилые помещения:

- служебные (предназначены для проживания граждан в связи с их трудовыми отношениями, прохождением службы, назначением на государственную должность, избранием на выборные должности в органы власти);
- в общежитиях (предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения);
- маневренного фонда (предназначены для временного проживания: граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома; граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти помещения, которые были приобретены за счет кредита банка; граждан, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств);
- в домах системы социального обслуживания населения;
- фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, временного поселения беженцев, социальной защиты отдельных категорий граждан [3, ст. 92].

Земельные участки, занятые всеми видами жилищного фонда, облагаются земельным налогом по ставке, не превышающей 0,3%.

Поскольку общежития организаций также относятся к жилищному фонду, к земельным участкам, на которых расположены общежития и объекты инженерной инфраструктуры ЖКК, обслуживающие эти общежития, должны применяться налоговые ставки в размере не более 0,3%.

Представим ситуацию. У организации имеется участок, предназначенный для промышленного производства, на котором также расположены объекты жилищного фонда и объекты инженерной инфраструктуры ЖКК. По такому участку налог будет исчисляться с применением двух ставок: не более 0,3% кадастровой стоимости —

в отношении доли земельного участка, занятого объектами жилищного фонда и инженерной инфраструктуры ЖКК; до 1,5% — к остальной доле площади этого участка.

Если на земельном участке, принадлежащем организации и предоставленном для жилищного строительства, кроме объектов жилищного фонда находятся иные объекты, которые не относятся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры ЖКК (например, магазин), в этом случае ко всему земельному участку будет применяться налоговая ставка, не превышающая 0,3% кадастровой стоимости.

Что касается земельных участков, приобретенных (*предоставленных*) для жилищного строительства, то следует отметить, что и к приобретенным, и к предоставленным в собственность участкам применяется одинаковая ставка земельного налога — не более 0,3%.

Напомним, что земельные участки могут быть приобретены или предоставлены в собственность физическим и юридическим лицам из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Участки, которые в соответствии с Земельным кодексом РФ или федеральными законами не могут находиться в частной собственности, гражданам и юридическим лицам в собственность не передаются [2, пункты 1 и 2 ст. 15].

Земельные участки, предоставленные для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства

Под *личным подсобным хозяйством* понимается форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Личное подсобное хозяйство ведется гражданином единолично или совместно с проживающими с ним членами семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном или приобретенном для этих целей (пункты 1 и 2 ст. 2 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»).

В отношении указанных земельных участков ставка земельного налога не должна превышать 0,3% [1, подп. 1 п. 1 ст. 394].

Земельные участки из земель населенных пунктов с более чем одним видом разрешенного использования

Сумма земельного налога исчисляется по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, в качестве которой выступает кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 НК РФ [1, п. 1 ст. 390, п. 1 ст. 396].

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (далее — Методические указания) утверждены приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов с более чем одним видом разрешенного использования осуществляется для каждого из видов разрешенного использования в соответствии с пунктами 2.2—2.6 Методических указаний. По результатам расчетов устанавливается кадастровая стоимость земельных участков того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указано значение наибольшее.

Исключение составляют земельные участки в составе земель населенных пунктов, одним из видов разрешенного использования которых является жилая застройка. Для таких участков кадастровая стоимость определяется согласно п. 2.2 Методических указаний. Если земельный участок имеет более чем один вид разрешенного использования в составе жилой застройки, его кадастровая стоимость равна кадастровой стоимости того вида разрешенного использования в составе жилой застройки, для которого указано значение наибольшее (п. 2.7.1 Методических указаний).

Сведения о кадастровой стоимости земельных участков содержатся в государственном кадастре недвижимости (подп. 11 п. 2 ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Налогоплательщик при исчислении налога по земельному участку с более чем одним видом разрешенного использования должен применять налоговую ставку, соответствующую тому же виду разрешенного использования, по которому определена и кадастровая стоимость данного земельного участка.

Если земельный участок в течение налогового периода переведен из одной категории земель в другую

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (п. 4 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утв. постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316).

Изменение категории земли, к которой принадлежит земельный участок, равно как и вида разрешенного использования, влечет за собой изменение кадастровой стоимости участка.

Налоговая база, размер которой зависит от кадастровой стоимости, определяется по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом [1, п. 1 ст. 391]. Налоговым кодексом РФ не предусмотрен перерасчет налоговой базы в течение налогового периода, в том числе после перевода земель из одной категории в другую или после изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Поэтому в рассматриваемых случаях должна применяться налоговая ставка, установленная для категории земли или вида разрешенного использования участка, которая была определена на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Перевод земель в течение налогового периода из одной категории в другую или изменение вида разрешенного использования земельного участка, влияющие на величину кадастровой стоимости, будут учтены при определении налоговой базы в следующем налоговом периоде. **НПП**

Литература

1. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 5 авг. 2000 г. № 117-ФЗ (с изм. и доп.).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп.).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ (с изм. и доп.).

об авторе



Н.В. Голубева,
советник государственной гражданской службы РФ 2-го класса
avtor3@npip.ru