Долженко Д. А.,
ведущий юрист
ООО «Актуальный менеджмент»

Земельный налог за 2015 год

Земельный налог за 2015 год должны уплачивать владельцы земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Земельный налог зависит от кадастровой стоимости земли и варьируется в разных регионах в зависимости от стоимости земли. Ставки налога также могут варьироваться в зависимости от использования земли.

На основании ст. 390 НК РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения. Согласно положениям ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев определения рыночной стоимости земельного участка, в которых кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии со ст. 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в течение 10 рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости. Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости (Разъяснение Минэкономразвития РФ от 15.12.2011 «Разъяснения Департамента инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России по вопросам определения кадастровой стоимости»).

Однако вопрос установления кадастровой стоимости является достаточно спорным. В практике существуют случаи, когда два одинаковых земельных участка через дорогу оцениваются по кадастровой стоимости совершенно по-разному. Один участок может оцениваться в 1 млн рублей, а через дорогу – уже в 3 млн рублей. В этой связи совершенно обычной является практика обжалования кадастровой стоимости земельных участков.

Поэтому целесообразно обратить внимание на постановление Пленума Верховного суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», которым руководствуются нижестоящие суды.

По общему правилу, кадастровая стоимость земельных участков и отдельных объектов недвижимого имущества устанавливается для целей налогообложения и в иных предусмотренных федеральными законами Российской Федерации случаях.

Для определения кадастровой стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости на основании решения исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления проводится государственная кадастровая оценка, результаты которой вносятся в государственный кадастр недвижимости.

Под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены заявителем, а после 15 сентября 2015 года – административным истцом в судебном порядке посредством предъявления следующих требований:

- об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости; об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и(или) кадастровой ошибки (далее – заявления о пересмотре кадастровой стоимости);
- об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии.

ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ

В настоящее время ФНС России проводится работа с Росреестром в части внесения изменений в действующие формы и формат обмена сведений, определенные приказом ФНС России от 13.01.2011 № ММВ-7-11/11@ «Об утверждении формы, порядка ее заполнения и формата Сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество (в том числе земельные участки) и сделках с ним, правообладателях недвижимого имущества и об объектах недвижимого имущества».

Если комиссия или суд пересмотрят кадастровую стоимость, то налоговая база будет определяться с новой кадастровой стоимости.

Например, индивидуальный предприниматель в 2014 году уплачивал налог на землю в сумме 102 тыс. руб., в 2015 году из-за увеличения кадастровой стоимости земельный налог также значительно вырос и составил 984 тыс. руб. Предприниматель обратился в суд в июле 2015 года для пересмотра кадастровой стоимости. Решение о пересмотре было принято в октябре 2015 года. Если налоговым органом получено от налогоплательщика решение комиссии или суда об определении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной, датированное 2015 годом, а от регистрирующего органа такая информация в налоговый орган не поступала, налоговому органу необходимо в рамках межведомственного взаимодействия обратиться в органы Росреестра для подтверждения предоставленной налогоплательщиком информации об изменении кадастровой стоимости. Таким образом, налогообложение земельным налогом в 2015 году должно осуществляться с учетом ст. 24.20 Федерального закона № 135-ФЗ, а именно: если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано в суд в 2015 году, то земельный налог исчисляется по новой кадастровой стоимости начиная с 01.01.2015. Аналогичный вывод применительно к 2014 году был сделан в письме ФНС России от 03.12.2015 № БС-4-11/21155@.

Но есть и другая правовая позиция. Если изменения в части установления кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости внесены в государственный кадастр недвижимости в течение налогового периода на основании решения суда или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости земельного участка, то указанная кадастровая стоимость применяется в целях определения налоговой базы по земельному налогу по состоянию на 01 января года, следующего за налоговым периодом, в котором были внесены такие изменения в кадастр. Данная позиция изложена в определении Конституционного суда Российской Федерации от 03.07.2014 № 1555-О. Исходя из вышеизложенного, при условии вступления в силу судебного акта 13.12.2015 исчисление земельного налога по новой кадастровой стоимости начинается с 01.01.2016 (письмо ФНС России от 06.11.2015№ БС-4-11/19464).

ПОЗИЦИЯ СУДА

Установленная судом или комиссией по рассмотрению споров стоимость применяется начиная с периода, в котором подано заявление о ее пересмотре, но не ранее даты, когда оспариваемая стоимость была отражена в кадастре.

- Постановление Пленума Верховного суда РФ от 30.06.2015 № 28.

Изменения в порядке определения налоговой базы с 01.01.2015

Федеральным законом от 04.11.2014№ 347-ФЗ внесены изменения в Налоговый кодекс, которыми предусматривается, что индивидуальные предприниматели с 01.01.2015:

- уплачивают земельный налог по земельным участкам, используемым в предпринимательской деятельности, на основании налоговых уведомлений, направляемых налоговыми органами (п. 4 ст. 397 НК РФ);
- освобождаются от уплаты авансовых платежей за отчетные периоды;
- освобождаются от подачи налоговых деклараций по земельному налогу.

Теперь для налогоплательщиков – индивидуальных предпринимателей налоговая база по земельному налогу определяется и исчисляется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 4 ст. 391 и п. 3 ст. 396 НК РФ). До внесения соответствующих изменений индивидуальные предприниматели были обязаны самостоятельно рассчитывать земельный налог.

ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ

Физлица должны заплатить транспортный и земельный налоги, а также налог на имущество не позднее 01 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом. Ранее эти суммы нужно было перечислить не позднее 01 октября (Федеральный закон от 23.11.2015 № 320-ФЗ). Это важно для тех предпринимателей и компаний, которые решили переоформить земельные участки на учредителей.

Налоговая ставка

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) и не могут превышать ставки, установленные НК РФ.

Обратите внимание: спорным моментом является применение пониженной налоговой ставки, если земельный участок не используется по прямому назначению.

ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ

Использование льгот является правом, а не обязанностью налогоплательщика, поэтому ошибки, которые не привели к неуплате налога, не являются существенными.

Если земельный участок не используется по назначению, то возникает ситуация, когда налоговый орган может доначислить земельный налог. И часто суды поддерживают налоговиков. Например, в определении Верховного суда РФ от 12.05.2015 № 305-КГ15-3869 суд согласился с неправомерным применением пониженной ставки земельного налога в отношении земельных участков, составляющих общую долевую собственность пайщиков закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Суд указал, что земельные участки не использовались для сельскохозяйственного производства, понятие «дачное хозяйство» связано с правоотношениями, возникающими в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества, а также правовым положением садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, а общество является коммерческой организацией, занимающейся управлением инвестиционными фондами и по характеру своей деятельности не может вести дачное хозяйство, призванное удовлетворять личные потребности граждан. В постановлении Арбитражного суда Московского округа от 25.09.2014 № Ф05-10332/14 суд пришел к выводу о неправомерном применении налогоплательщиком пониженной ставки земельного налога (0,3% вместо 1,5%) на основании ст. 2 Закона города Москвы от 24.11.2004 № 74 «О земельном налоге», поскольку земельный участок, предоставленный для эксплуатации объектов спорта, в этих целях налогоплательщиком не используется, а сдается в аренду. Доказательств использования расположенного на земельном участке физкультурно-оздоровительного центра по целевому назначению налогоплательщик не представил.

Но еще более негативным последствием, помимо повышенной ставки налога, может быть изъятие земли, не используемой по назначению. Возможность изъятия земельного участка, который не используется более трех лет, предусмотрена ст. 284 ГК РФ. В соответствии с указанной нормой право собственности на землю может быть принудительно прекращено, если участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, не используется для данной цели в течение трех лет, если иной срок не установлен законом. В. В. Путин в «Послании Президента Федеральному собранию» 03.12.2015 заявил: «У недобросовестных владельцев следует изымать землю и продавать ее на аукционах тем, кто готов ее развивать».

ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ

Контрольные соотношения по заполнению земельной декларации приведены в письме ФНС России от 30.05.2014 № БС-4-11/10399 «О направлении контрольных соотношений показателей формы налоговой декларации по земельному налогу».

Контрольные соотношения

Рассчитать налог достаточно просто. Необходимо кадастровую стоимость умножить на ставку налога. На основании полученных сумм необходимо заполнить декларацию по земельному налогу. После этого нужно перепроверить данные на основании контрольных соотношений. Например, вы используете налоговые льготы по п. 2 ст. 387 НК РФ. Если вы неправильно указали код льготы, то контрольное соотношение декларации будет следующим:

Р2 ст. 070 = 0 и Р2 ст. 080 > 0.

Налоговый орган вычислит, даже если вы неправомерно используете налоговые льготы. Для самопроверки проверьте следующие контрольные соотношения:

Если Р2 ст. 180 > 0 и при условии обязательного заполнения Р2 ст. 200 и Р2 ст. 210 или Р2 ст. 220 и Р2 ст. 230.

ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ

Контрольные соотношения являются не догмой, а лишь рекомендациями для налогоплательщика.

Контрольные соотношения позволяют определить и неправильно установленную налоговую базу по ст. 396 НК РФ.

Для этого нужно проверить следующие контрольные соотношения:

Р2 ст. 280 = Р2 ст. 170 – Р2 ст. 210.

Если Р2 ст. 280 > Р2 ст. 170 – Р2 ст. 210, то неправильно определена исчисленная сумма земельного налога, подлежащая уплате в бюджет за налоговый период.

Если Р2 ст. 280 < Р2 ст. 170 – Р2 ст. 210, то неправильно определена исчисленная сумма земельного налога, подлежащая уплате в бюджет за налоговый период.

Представим себе другую ситуацию неправильного определения налога.

Р2 ст. 280 = Р2 ст. 170 – Р2 ст. 230.

Если Р2 ст. 280 > Р2 ст. 170 – Р2 ст. 230, то неправильно определена исчисленная сумма земельного налога, подлежащая уплате в бюджет за налоговый период.

ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ

В большинстве случаев налоговый орган направляет организации письменное уведомление налогоплательщику о представлении в течение пяти дней пояснений или внесении соответствующих исправлений.

Налоговые правонарушения и ответственность за них

Если вы не уплатили налог в установленные сроки, то это грозит штрафом по ст. 133 НК РФ. Напомним, что при этом срок уплаты земельного налога для налогоплательщиков-организаций не может быть установлен ранее срока, предусмотренного п. 3 ст. 398 НК РФ, а именно ранее февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом, то есть ранее срока, предусмотренного для представления налогоплательщиками налоговых деклараций по земельному налогу. Штраф в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России, но не более 0,2% за каждый календарный день просрочки (в отношении налогоплательщика); от 4000 до 5000 руб. (в отношении должностных лиц налогоплательщика) (ст. 15.8 КоАП РФ).

Неуплата или неполная уплата сумм налога (сбора) в результате занижения налоговой базы, иного неправильного исчисления налога (сбора) или других неправомерных действий (бездействия) (ст. 122 НК РФ) наказывается штрафом в размере 20% от неуплаченной суммы налога (сбора).

Неуплата или неполная уплата сумм налога (сбора) в результате занижения налоговой базы, иного неправильного исчисления налога (сбора) или других неправомерных действий (бездействия), совершенная умышленно (ст. 122 НК РФ), влечет штраф в размере 40% от неуплаченной суммы налога (сбора).

ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ

В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, исчисление суммы земельного налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом повышающих коэффициентов в порядке, установленном п. 15 ст. 396 НК РФ. При этом предусмотренный п. 15 ст. 396 НК РФ коэффициент 4 следует применять с начала налогового периода, поэтому он, возможно, будет использован в расчете налоговой базы по земельному налогу за 2016 год (если в 2015 году построенный объект недвижимости не будет зарегистрирован).

Пример.

Общество с ограниченной ответственностью «Проспект» имеет земельный участок кадастровой стоимостью 900 000 руб. Используется данный участок для выращивания лекарственных растений, то есть для сельхозназначения.

Налогоплательщик уплачивает налог по ставке 0,3%.

Сумма налога составила 2700 руб.

Теперь на основании вышеуказанных данных необходимо заполнить декларацию. Целесообразно начать заполнение декларации с раздела 2, то есть с конца.

Раздел 2 заполняется отдельно:

- по каждому земельному участку (доле земельного участка, расположенного в границах соответствующего муниципального образования (городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга), доле в праве на земельный участок), принадлежащему на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения организации;
- в отношении земельных участков (долей земельных участков, расположенных в границах соответствующего муниципального образования (городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга), доли в праве на земельный участок), используемых (предназначенных для использования) в предпринимательской деятельности.

Исчисленная сумма налога, подлежащая уплате в бюджет за налоговый период (руб.), указывается по строке 280. Сумма, рассчитанная как:

- разность значений по строке 170 и значения по строке 250 при заполнении раздела 2 организациями, имеющими право на льготы по земельному налогу в виде уменьшения суммы налога.

Показатель строки 280 определяется как:

стр. 280 = стр. 170 – стр. 250;

- разность значений по строке 170 и значения по строке 270 при заполнении раздела 2 организациями, имеющими право на льготы по земельному налогу в виде снижения налоговой ставки.

Заполненная декларация будет выглядеть следующим образом.

Скачать: *Декларация «Земельный налог» (Раздел 2)*

Обратите внимание, что основными параметрами данного раздела будут:

- кадастровая стоимость;
- применяемая ставка налога;
- сумма налога к уплате.

Если участок используется не по назначению, то будет применяться повышенная ставка налога.

После этого заполняем раздел 1.

В нем важно показать сумму налога и авансовые платежи, то есть платежи за каждый квартал.

Скачать: *Декларация «Земельный налог» (Раздел 1)*