

# РАЗДЕЛ 4. МЕСТНЫЕ НАЛОГИ

## УРОК № 41 ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ

Преподаватель: Ченчикова А.А.



# ВОПРОСЫ

1. **Экономическое значение земельного налога.**
2. **Налогоплательщики земельного налога. Объекты налогообложения.**
3. **Налоговая база по земельному налогу. Налоговый и отчетные периоды по земельному налогу.**
4. **Льготы по земельному налогу.**
5. **Налоговые ставки по земельному налогу. Порядок исчисления и сроки уплаты налога.**
6. **Порядок расчета по авансовым платежам.**



# Литература:

1. Глава 31 НК РФ
2. Земельный кодекс РФ
3. Решение совета депутатов городского округа Звенигород Московской области от 28 октября 2010 года № 58/06 О ЗЕМЕЛЬНОМ НАЛОГЕ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЗВЕНИГОРОД"



# 1. Экономическое значение Земельного налога. Налогоплательщики

Принцип платности пользования земельными участками определен в Земельном кодексе. До принятия гл.31 Налогового кодекса РФ земельный налог исчислялся в соответствии с Федеральным законом от 11 октября 1991 г. №1738-1 (в ред. от 7 марта 2005 г.) «О плате за землю».

Земельный налог вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Налоговым кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Он обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований. Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований определяют:

- налоговые ставки
  - льготы
  - порядок
- сроки уплаты налога.



Глава 31 «Земельный налог» Налогового кодекса РФ вступила в действие с 1 января 2005 года, но Закон РФ «О плате за землю» действовал на протяжении всего 2005 года и был отменен с 1 января 2006 года. Это связано с тем, что завершение расчетов по кадастровой оценке земель и утверждение их результатов на территориях субъектов РФ предусматривались в течение всего 2005 года.

Согласно главе 31 НК РФ земельный налог устанавливается, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Налоговым Кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (в Москве и Санкт-Петербурге – законами этих субъектов) и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.



## *2. Налогоплательщиками*

земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.



## 2. ОБЪЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

**Объектом обложения** согласно статье 389 НК РФ являются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (в Москве и Санкт-Петербурге - в пределах города), на территории которого введен налог.

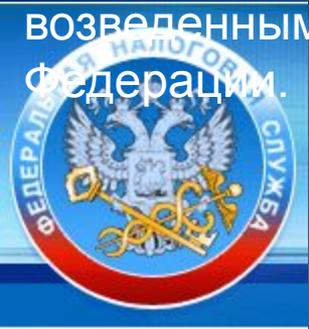
**Земельный участок** - это часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами (ст. 1 Земельного кодекса РФ).



Согласно пункту 2 статьи 389 НК РФ **не признаются объектом** налогообложения земельные участки:

**1) изъятые из оборота**, которые заняты находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 ЗК РФ);
- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные силы РФ, другие войска, воинские формирования и органы;
- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
- объектами организаций федеральной службы безопасности;
- объектами организаций федеральных органов государственной охраны;
- объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
- объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;
- воинскими и гражданскими захоронениями;
- инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны государственной границы Российской Федерации.



***земли, ограниченные в обороте:***

- 2) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
- 3) предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;
- 4) в пределах лесного фонда, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда (за исключением земельных участков, занятых обособленными водными объектами).



### 3. Налоговая база

Налоговая база определяется как **кадастровая стоимость земельных участков**, признаваемых объектом налогообложения.

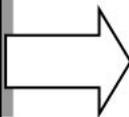
Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Государственный земельный кадастр** представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета.



**НАЛОГОВАЯ  
БАЗА**



**кадастровая стоимость  
земельных участков,  
определяемая в соот-  
ветствии с земельным  
законодательством РФ**

Моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель (п. 3 ст. 14 Закона N 28-ФЗ). Следовательно, если земельный участок не включен в Государственный земельный кадастр в порядке, установленном статьей 70 ЗК РФ и Федеральным законом от 2 января 2000 года N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре", то объектом налогообложения он признаваться не может.

В Едином государственном реестре земель содержатся следующие сведения о земельном участке:

- кадастровый номер;
- местоположение (адрес);
- площадь;
- категория земель и разрешенное использование земельного участка;
- зарегистрированные в установленном порядке права и ограничения (обременения);
- описание границ земельного участка, его отдельных частей;
- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель;
- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу). Согласно действующему порядку, любое муниципальное образование должно быть поделено на кварталы. Стоимость квадратного метра земли зависит от того, в каком квартале находится земельный участок и какой объект стоит на этой земле (производственное помещение, жилой дом, гараж, подсобные помещения, личное подсобное хозяйство и т.д.)

## Порядок определения налоговой базы

1. Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.
2. Налоговая база определяется отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, в отношении которых налогоплательщиками признаются разные лица либо установлены различные налоговые ставки.

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

*Земельный участок находится в общей долевой собственности ЗАО "Орфей" и ООО "Эвридика". ЗАО "Орфей" принадлежит 40% земли, а ООО "Эвридика" - 60%. Кадастровая стоимость этого земельного участка на 1 января 2012 года составляет 2 000 000 руб. Налоговая база в отношении данного земельного участка для каждого из его совладельцев рассчитывается следующим образом.*

*Кадастровая стоимость доли земельного участка, принадлежащего ЗАО "Орфей", составит 800 000 руб. (2 000 000 руб. x 40%).*

*Кадастровая стоимость доли земельного участка, принадлежащего ООО "Эвридика", составит 1 200 000 руб. (2 000 000 руб. x 60%).*

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей совместной собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, в равных долях.

*Земельный участок находится в общей совместной собственности гражданина Моховикова С.А. и его супруги Сыроежкиной Н.Л. Кадастровая стоимость этого земельного участка на 1 января 2012 года составляет 200 000 руб.*

*Налоговая база в отношении данного земельного участка для каждого из его совладельцев рассчитывается следующим образом.*

*Кадастровая стоимость доли земельного участка, принадлежащего гражданину Моховикову С.А., составит 100 000 руб. (200 000 руб. x 50%).*

*Кадастровая стоимость доли земельного участка, принадлежащего гражданке Сыроежкиной Н.Л., также составит 100 000 руб. (200 000 руб. x 50%).*

Если при приобретении здания, сооружения или другой недвижимости к покупателю в соответствии с законом или договором переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, налоговая база в отношении данного земельного участка для указанного лица определяется пропорционально его доле в праве собственности на данный земельный участок.

*По договору купли-продажи ЗАО "Геракл" приобрело в собственность одно из зданий на территории ткацкой фабрики. Кадастровая стоимость земельного участка, на котором расположена ткацкая фабрика, на 1 января 2012 года составляет 4 000 000 руб.*

*Продавец здания (фабрика) является собственником земельного участка, на котором расположено приобретенное здание. По поводу земельного участка, занятого зданием, в договоре купли-продажи ничего не сказано.*

*Поскольку договором купли-продажи не определено передаваемое покупателю здания право на соответствующий земельный участок, то в соответствии с пунктом 2 статьи 552 ГК РФ к ЗАО "Геракл" переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята приобретенной недвижимостью и необходима для ее использования.*

*Эта часть составляет 1/5 площади земельного участка, на котором расположена ткацкая фабрика, следовательно, доля ЗАО "Геракл" в праве собственности на эту землю будет 20%. Право собственности ЗАО «Геракл» на эту землю зарегистрировано.*

*Налоговая база в отношении земельного участка, занятого приобретенной недвижимостью, составит для ЗАО "Геракл" 800 000 руб. (4 000 000 руб. x 20%).*

В соответствии со ст. 391 главы 31 Налогового кодекса,

**Налоговая база уменьшается  
на не облагаемую налогом сумму  
в размере 10 000 рублей для:**

Героев СССР, Героев РФ,  
полных кавалеров ордена Славы

Ветеранов Великой Отечественной  
войны, а также других боевых действий

Инвалидов I и II групп и инвалидов с детства

Лиц, получивших или перенесших  
лучевую болезнь

• и др. (ст. 391 НК РФ – перечень закрыт)

В городе Звенигороде решением Совета депутатов, данные физические лица полностью освобождены от уплаты земельного налога.

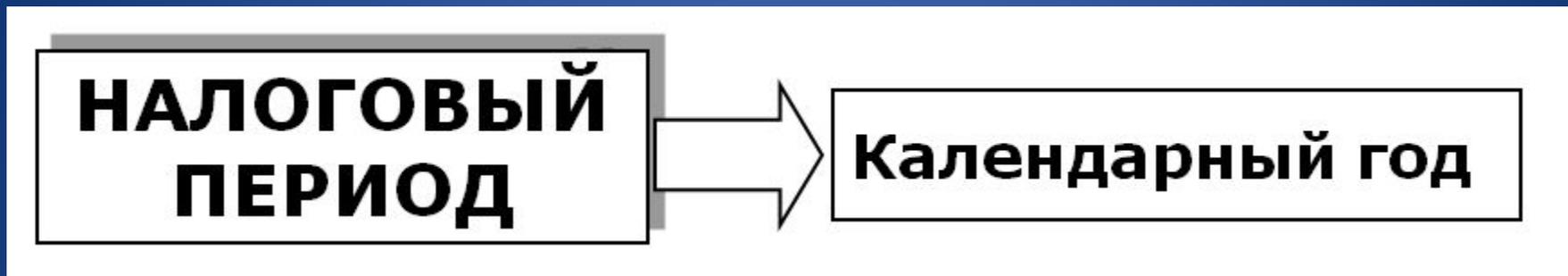
*Гражданин Груздев Е.Н., ветеран Великой Отечественной войны, имеет в собственности земельный участок в г. Владимир, предоставленный для садоводства. Кадастровая стоимость участка по состоянию на 1 января 2012 года составляет 200 000 рублей.*

*Сумма земельного налога за 2012 год со стоимости этого участка при условии, что гражданин Груздев Е.Н. самостоятельно представил в налоговый орган по месту нахождения земельного участка соответствующие документы, рассчитывается следующим образом:*

*$(200000 \text{ руб.} - 10\ 000 \text{ руб.}) \times 0,3\% = 570 \text{ руб.}$*

***Обратите внимание!***

*На 10 000 рублей уменьшается не сама сумма земельного налога, а только налоговая база (кадастровая стоимость земельного участка).*



*Отчетными периодами* признаются

I квартал, II квартал и III квартал.

При установлении налога представительный орган муниципального образования вправе не устанавливать отчетный период.



# 4. НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ

## освобождаются от налогообложения:

- организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации - в отношении земельных участков, предоставленных для непосредственного выполнения возложенных на эти организации и учреждения функций;
- организации - в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;
- религиозные организации - в отношении принадлежащих им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения;
- общественными организациями инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80% - в отношении земельных участков, используемого ими для осуществления их уставной деятельности;
- организациями, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25% - в отношении земельных участков, используемого ими для производства или реализации товаров (кроме подакцизных);
- учреждения, единственными собственниками, имущества которых являются указанные общероссийские общественные организации инвалидов, - в отношении земельных участков, используемых ими для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, научных, и иных целей социальной защиты и реабилитации инвалидов, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям;
- организации народных художественных промыслов - в отношении земельных участков, находящихся в местах традиционного бытования народных художественных промыслов и используемых для производства и реализации изделий народных художественных промыслов;
- и другие.

# 5. НАЛОГОВЫЕ СТАВКИ

**Налоговые ставки** устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (и законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

**0,3 % в отношении земельных участков:**

- 1) отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
- 2) занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса);
- 3) предоставленных для жилищного строительства;
- 4) предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства.

**1,5 % в отношении прочих земельных участков.**

В муниципальном образовании «Городской округ Звенигород» установлены ставки в размере 0,3% и 1,5 %.

## 6. Порядок исчисления. Порядок и сроки уплаты.

Налогоплательщики – организации и индивидуальные предприниматели исчисляют сумму налога и сумму авансового платежа по налогу самостоятельно

**Сумма авансового платежа =  $\frac{1}{4}$  x налоговая база x налоговую ставку**

Авансовые платежи уплачиваются не позднее последнего числа месяца, следующего за отчетным периодом т.е. 30 апреля, 31 июля, 31 октября.

В эти же сроки в налоговый орган представляется расчет авансовых платежей по земельному налогу.

Далее делается перерасчет:

Перерасчет (+; -) = Сумма налога, исчисленная за налоговый период – суммы авансовых платежей, уплаченных в течение налогового периода

Доплата по перерасчету вносится в бюджет **не позднее 1 февраля** следующего года.

В этот же срок представляется налоговая декларация.

Сумма налога по итогам налогового периода исчисляется:

**Сумма налога = налоговая база x налоговая ставка**

ООО "Афина" имеет в собственности земельный участок в Москве, занятый офисным зданием и производственными помещениями. Кадастровая стоимость участка по состоянию на 1 января 2012 года составляет 20 000 000 руб.

Сумма земельного налога за 2012 год с этого участка составит для ООО "Афина" 300000 руб. (20000000 руб. x 1,5%).

По земельным участкам, приобретенным в собственность для осуществления на них жилищного строительства (кроме индивидуального), налог исчисляется: в течение 3-летнего срока проектирования и строительства – с коэффициентом 2; свыше 3-летнего срока проектирования и строительства - с коэффициентом 4.

Если объект будет построен до истечения 3-летнего срока, то сумма налога, уплаченного в течение периода проектирования и строительства сверх суммы налога, исчисленной с коэффициентом 1, признается излишне уплаченной и подлежит зачету или возврату налогоплательщику в общеустановленном порядке.

В отношении земельных участков, приобретенных в собственность физическими лицами для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 2 по истечении 10 лет с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

*13 января 2005 года гражданин Дубовик С.Н. (не имеющий права на уменьшение налоговой базы) приобрел в собственность земельный участок в г. Москве для осуществления на нем индивидуального жилищного строительства.*

*Кадастровая стоимость приобретенного земельного участка по состоянию на 1 января 2005 года составляет 2 000 000 руб.*

*Строительство начато в сентябре 2005 года и закончено только в 2016 году.*

*Государственная регистрация прав на построенный объект недвижимости состоялась 10 января 2017 года.*

*Ежегодная сумма земельного налога с этого участка в первые 10 лет (2005-2014) составит для гражданина Дубовика С.Н. - 2000 руб. (2 000 000 руб. x 0,1%), а за последующие 2 (2015 и 2016) - 4000 руб. (2 000 000 руб. x 0,1% x 2).*

Если право на земельный участок возникло или утрачено в течение года, то земельный налог исчисляется с учетом **коэффициента**, который определяется, как отношение числа полных месяцев, в течение которых участок был зарегистрирован на плательщика, к числу месяцев в отчетном (налоговом) периоде

При этом если возникновение или прекращение прав на участок произошло **до 15 числа** месяца включительно, **то этот месяц** принимается за **полный месяц**.

Если возникновение или прекращение прав на участок произошло **после 15 числа** месяца, то за полный месяц принимается **следующий месяц**.

Богатырев Н.М. вступил в права наследования земельным участком с 15 июня. Налог будет исчисляться, начиная с июня. И коэффициент будет =  $7/12$  (т.е. за год у него был участок 7 месяцев из 12)

ЗАО «Нептун» приобрело земельный участок и зарегистрировало право собственности на него 18 июня. Налог будет исчисляться, начиная с июля. Следовательно, во 2 квартале налога не будет.

# Задача

Организация "Северный край" имеет земельный участок под промышленными объектами, который расположен в областном центре. Кадастровая стоимость земельного участка определена в размере 500 000 руб. Ставка земельного налога максимальная - 1,5%. Организация имеет также в собственности земельный участок для жилищного строительства, на котором в течение года строит жилые дома. Площадь земельного участка составляет 1100 кв. м. Кадастровая стоимость 1 кв. м равна 750 руб.

Организация имеет еще один земельный участок, занятый объектом торговли. Его кадастровая стоимость составляет 350 000 руб. Ставки земельного налога установлены решением городского Совета депутатов в размере, предусмотренном НК РФ.

**Задание:** Определить общую сумму земельного налога за все участки.

# Решение

1уч:  $500\ 000 * 1,5\% = 7500$ руб.

2уч:  $1100 * 750 * 0,3\% = 2475$  руб.

3уч:  $350\ 000 * 1,5\% = 5250$  руб.

Общ Сумма = 15225 руб.

# Спасибо за внимание

