

УДК 336.22

**Печёнкин Олег Валерьевич**

магистрант направления подготовки  
«Государственное и муниципальное  
управление»  
Российская академия народного хозяйства и  
государственной службы при Президенте РФ  
Челябинский филиал  
Россия, Челябинск  
oleg888@list.ru

**Oleg V. Pechenkin**

master of the direction of preparation  
«The public and municipal administration»  
Russian academy of national economy and  
public service under the President  
of the Russian Federation  
Chelyabinsk branch  
Russia, Chelyabinsk  
oleg888@list.ru

---

## **ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

---

---

## **ESPECIALLY THE LAND TAX OF PHYSICAL PERSONS**

---

### **Аннотация**

В статье рассмотрены особенности законодательства при налогообложении земельным налогом физических лиц. Исследован порядок регистрации прав на земельные участки. Проанализирован порядок расчёта земельного налога.

### **Ключевые слова:**

земельный налог, налоговая база, налоговые ставки, налоговые льготы

---

### **Abstract**

The article describes the features of the legislation in the taxation of land tax of individuals. The order of registration of rights to land plots is investigated. The order of calculation of the land tax is analyzed.

### **Keywords:**

land tax, tax base, tax rates, tax benefits

---

Одной из функций в государственном управлении является формирование бюджетов муниципальных образований. Одним из источников формирования местного бюджета является земельный налог с физических лиц. На протяжении всей истории налогообложение земельных участков играло значительную роль в податных системах, земля была главным источником богатства, а сельскохозяйственное производство было основой экономики. Поэтому земельные налоги занимали центральное место в налоговой системе государств Древнего мира и Средневековья.

Земельный налог в «чистом» виде появился в России в 1875 году, когда часть государственного земского сбора выделилась в отдельный государственный поземельный налог, который собирался с десятины земли. В современной России 14 лет действовал ФЗ от 11 октября 1991 года №1738-1 «О плате за землю». В настоящее время земельный налог регламентирован в главе 31 «Земельный налог» налогового кодекса Российской Федерации (Далее НК РФ), которая действует с 1 января 2005 года.

Данный закон внёс ряд изменений в налогообложении физических лиц земельным налогом. На сегодняшний день в нём содержится ряд противоречий, вызывающие некоторые спорные ситуации связанных с толкованием норм права.

Проанализируем основные статьи данной главы налогового кодекса, выявим недостатки и предложим усовершенствование данного закона.

Так, Статья 387 НК РФ гласит: «Земельный налог устанавливается НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Он вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на их территориях». Главные идеи этой системы были открытость, единый подход к налогообложению на территории всей страны, развитие местной инфраструктуры населения страны. Анализируя мы выявили, что налоговая нагрузка не равнозначная. Имеется несогласованность действий органов местного самоуправления, органов налоговой службы и кадастрового учета.

Согласно статьи 388 НК РФ плательщиками земельного налога признаются физические лица:

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования. Не являются плательщиками налога лица, у которых земельный участок, находится на праве безвозмездного срочного пользования или передан им в аренду.

Возникают противоречия несовпадающими мнениями ФНС РФ, Минфина РФ и Верховного Суда РФ по поводу значения регистрационных прав. Так, на практике часто имеют место случаи, при которых возникает необходимость уплаты земельного налога в случае, если земельные участки не оформлены. Данный нюанс проявляется в том, что письма Минфина указывают на то, что момент возникновения обязанности по уплате земельного налога связан с датой государственной регистрации права собственности на земельный участок. Параллельно с этим, судебная практика говорит о том, что фактическое пользование земельными участками влечет возникновение обязанности по уплате земельного налога, а отсутствие правоустанавливающих документов на земельные участки не является основанием для освобождения от платы за землю.

Налоговым кодексом объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог. Некоторые земельные участки не признаются объектами обложения, в частности историко-культурные заповедники, объекты археологического

наследия, музеи-заповедники, участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.

В общем случае земельный налог рассчитывается по формуле:

$$ЗН = НБ \times Д \times С \times К,$$

где ЗН – земельный налог, НБ – налоговая база (кадастровая стоимость), Д – доля налогоплательщика, С – налоговая ставка, К – коэффициент, определяющий продолжительность налогового периода исходя из времени фактического обладания прав на участок у налогоплательщика.

Налоговая база – это кадастровая стоимость земельных участков. Налоговая база определяется в отношении каждого участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января. База рассчитывается отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, по которым плательщиками признаются разные лица либо установлены разные ставки. Налоговую базу для физических лиц рассчитывают налоговые органы на основе сведений, которые представляют органы, регистрирующие права на недвижимое имущество и сделки с ним. Данные о кадастровой стоимости налоговые органы в целях налогообложения получают от органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра). Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством. Она формируется исходя из площади земельного участка и места, где он расположен. Кадастровая стоимость рассчитывается на основании статистического анализа рыночных цен.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

1) 0,3 % в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, предназначенных и используемых для сельскохозяйственного производства, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса и жилищного строительства, предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, индивидуального жилищного и гаражного строительства, а также предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд и ограниченных в обороте (например, заповедники).

2) 1,5 % в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель или их разрешенного использования.

На сегодня этот порядок расчёта земельного налога зафиксирован и регламентирован законодательством РФ. Кадастровая стоимость утверждается органами власти субъектов РФ территориальными органами в лице Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а ставки устанавливаются органами местного самоуправления. Органам местного самоуправления при принятии ставок нужно анализировать и регулировать случаи резкого необоснованного увеличения земельного налога.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать налоговые льготы по налогу и основания для их использования налогоплательщиками. Также наряду со льготами принятыми местным самоуправлением, существуют федеральные льготы, установленные статьёй 395 НК РФ. Кроме всего налоговая база уменьшается на величину кадастровой стоимости 600 кв. метров площади земельного участка, находящегося в собственности, постоянном пользовании или пожизненном наследуемом владении налогоплательщиков, относящихся к определённым категориям.

При предоставлении льгот тоже возникают спорные ситуации, когда, например, категория лиц, попадающая под льготы из соседних поселений, имеют разный размер льгот на идентичные земельные участки, либо возникают нестыковки в толковании льгот местного и федерального значения. В результате возникает неравенство в налогообложении.

Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет налогоплательщиками – физическими лицами, исчисляется налоговыми органами, исходя из налоговой базы, утвержденных ставок налога и налоговых льгот. При возникновении (прекращении) у налогоплательщика в течение налогового периода перечисленных прав на участок (или долю участка) налог в отношении участка исчисляется с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых участок находился у налогоплательщика, к числу календарных месяцев в налоговом периоде.

Физические лица уплачивают налог в срок не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом, на основании единого налогового уведомления, которое направляется налоговым органом.

Земельный налог поступает в местный бюджет муниципального образования по месту нахождения земельного участка. Муниципальными образованиями являются городской округ, городское или сельское поселение, муниципальный район, города федерального значения и другие.

В связи с вышеуказанным, представляется необходимым пересмотреть вопрос о моменте возникновения обязанности по уплате земельного налога у собственника земли, конкретизировав ст. 388 НК РФ, по которой налогоплательщиками признаются только лица, обладающие участком на праве постоянного или бессрочного пользования, или пожизненного владения. В разрезе данной правовой нормы, которая стала источником спорных ситуаций, связанных с постановлениями ВАС РФ, а также разъяснениями Минфина и ФНС РФ, необходимо дать конкретные разъяснения относительно регистрационных прав на землю. Нужно также разработать систему электронного взаимодействия между органами местного самоуправления, Федеральной налоговой службой и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии для исключения несогласованности действий между организациями, открытости для населения и устранения ошибочных сведений. Органам власти субъектов РФ во избежание резкого необоснованного увеличения земельного налога нужно рассмотреть предельную величину земельного налога в разрезе муниципальных районов каждого субъекта РФ.

### **Список использованных источников**

1. Налоговый Кодекс Российской Федерации, часть вторая
2. Земельный Кодекс Российской Федерации. – Новосибирск.: Сиб. унив. изд-во, 2012. – 122 с.
3. Альтуфьева А.С. Земельный налог // Налоги и финансовое право. – 2016. – №8.
4. Белоусова С.Н. Земельный налог и его фискальная функция // Экономика и менеджмент инновационных технологий. – 2015. – № 9.
5. Вьюшкова Е.В. Земельный налог и его основные изменения на 2016 год // Сборник материалов 8 Всероссийской, научно-практической конференции молодых ученых. – 2016.