

**Цыпурина Елизавета Владимировна**

студент магистратуры  
Донской государственной технической университет  
Ростов-на-Дону, Россия

**ТРАНСФОРМАЦИЯ НАЛОГОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, РЕГУЛИРУЮЩЕГО  
ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ И НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В 2025 ГОДУ<sup>1</sup>****Аннотация**

Рассматриваются предстоящие изменения в налоговом законодательстве, касающиеся земельного налога и налога на имущество физических лиц, которые вступят в силу в 2025 году. Основное внимание уделяется трансформации ключевых элементов налогообложения, включая налоговую базу, налоговые ставки и льготы. Анализируется влияние этих изменений на налогоплательщиков, а также на местные бюджеты. Обсуждаются причины, лежащие в основе реформ, такие как необходимость повышения справедливости налоговой системы и адаптация к современным экономическим условиям. Исследуются возможные последствия для физических лиц и рекомендации по оптимизации налогового администрирования в условиях новых реалий. В заключение подчеркивается важность комплексного подхода к реформированию налогового законодательства для обеспечения его эффективности и устойчивости в будущем.

**Ключевые слова:** налог на имущество физических лиц, земельный налог, кадастровая стоимость

С 1 января 2025 года налоговое законодательство, регулирующее налог на имущество физических лиц и земельный налог, претерпело изменения. В частности, Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ были повышены налоговые ставки на отдельные виды имущества, которое в соответствии с нормами налогового законодательства признается дорогостоящим [1].

Изменения затронули объекты недвижимости с кадастровой стоимостью больше 300 млн рублей. Для них предельная ставка налога на имущество физических лиц была повышена законодателем с 2% до 2,5%. Конкретные размеры ставки для всех категорий плательщиков налога на имущество физических лиц устанавливаются нормативными актами субъектов РФ.

Налог на имущество физических лиц в 2025 году будет рассчитываться с учётом изменения кадастровой стоимости объекта, которая прошла в 2023 году. Именно эти цифры будут использоваться для расчета налога на имущество физических лиц за 2024 год, срок уплаты которого наступит в декабре 2025 года [5].

Если посмотреть фактические данные по увеличению размера кадастровой стоимости объектов недвижимости, то данные увеличения произошли неравномерно по различным регионам. В частности, в таком субъекте РФ как Москва увеличение

<sup>1</sup> Научный руководитель: Сапожникова Екатерина Юрьевна, доцент, заведующий кафедрой Коммерческое и предпринимательское право, Донской государственной технической университет

составило почти 21 %. Но учитывая ограничения в росте налоговой нагрузке по данному налогу в размере не более 10 %, установленное законодателем, независимо от значительного увеличения кадастровой стоимости, размер налога на имущество физических лиц увеличится не более, чем на 10 %.

Внимания заслуживает применение льгот при исчислении налога на имущество физических лиц для отдельных категорий налогоплательщиков. В частности, действующую в 2024 году льготу, которая применялась при расчете налога на имущество физических лиц для участников СВО, продлили и на 2025 год [3]. В соответствии с изменениями, которые зафиксированы в ст. 407 НК РФ, от уплаты налога на имущество физических лиц освобождаются не только участники СВО, но и близкие члены их семьи (несовершеннолетние дети и супруги) [2].

Льготу налогоплательщик может распространить только на один объект недвижимости из каждой категории: квартира или комната, жилой дом, гараж или машино-место. Если налогоплательщик обладает несколькими объектами в каждой категории, то льготировать будут только объект с максимальной налоговой базой [6].

Налоговая льгота предоставляется за весь год независимо от срока участия в СВО. Обратиться за предоставлением данного вида льготы можно и за предшествующие налоговые периоды с 2022 года, если физлицо в том налоговом периоде подпадало под данную льготную категорию. Если в результате одобрения налоговой льготы налоговым органом и уменьшения размера налоговой обязанности на едином налоговом счете образуется переплата, то ее можно оставить на счете для погашения предстоящих налоговых платежей, либо вернуть налогоплательщику по запросу на счета, которые будут указаны физическим лицом.

Законодательная трансформация произошла и с элементами земельного налога. В частности, если налогоплательщик обладает земельным участком, у которого кадастровая стоимость превышает 300 млн рублей, то с 2025 года ставка для подобного объекта земли повышается с 0,3% до 1,5 процентов [4].

Изменения касаются земельных участков, на которых расположены объекты жилищного фонда, либо если участки приобретены с целью осуществления жилищного строительства или приобретены для ведения личного подсобного хозяйства или для эксплуатации в целях огородничества и садоводства, но использовать их в предпринимательской деятельности не планируется.

Также внесены изменения в ст. 394 НК РФ [2]. Из сферы действия предельного значения пониженной ставки по земельному налогу 0,3% исключены земельные участки, приобретенные для индивидуального жилищного строительства и используемые в предпринимательской деятельности. Это не зависит от наличия на них жилищного фонда или объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса. Так, в случае выявления использования такого участка с жилым домом в коммерческой деятельности для размещения объектов бытового обслуживания населения, розничной торговли, платных гостевых домов и т.п. предельное значение налоговой ставки составляет 1,5% как для «прочих» земельных участков [7].

Следует отметить, что повышение ставок законодателем означает только возможность для регионов, а не обязанность повысить ставки налога на имущество физических лиц и на земельные участки, которые являются элитными. Такими объектами, скорее всего, владеют материально обеспеченные люди, у которых имеется возможность в большей мере пополнить бюджет субъекта РФ и законодательные органы субъекта, учитывая существующую на определенный момент социально-экономическую политику региона, могут принять решение о повышении налоговой нагрузки на данные категории налогоплательщиков.

В 2025 году произошло изменение, касающееся размера кадастровой стоимости земли как налоговой базы по земельному налогу. В условиях применения западных санкций в отношении экономики страны, законодатель принял ряд мер экономической поддержки, в частности при исчислении земельного налога в 2023 и 2024 году применялась кадастровая стоимость, внесенная в ЕГРН по состоянию на 1 января 2022 года. Но в конце 2024 года меры поддержки в данном направлении были свернуты. В 2024 году при исчислении земельного налога за 2024 год будет использоваться актуальная кадастровая стоимость, поэтому размер налога увеличится.

В 2025 году изменения произошли в порядке осуществления перерасчетов налоговой обязанности налогоплательщика. В частности, введена единая форма заявления, на основании которого налоговый орган осуществляет перерасчет. Процедура подачи такого заявления осуществляется либо самим налогоплательщиком путем посещения налогового органа, либо дистанционно, используя личный кабинет налогоплательщика. На рассмотрение данного заявления налоговому органу отводиться 30 дней.

Трансформация налогового законодательства в 2025 году предполагает пересмотр налоговой базы для земельного налога и налога на имущество физических лиц. Это может привести к более справедливому распределению налогового бремени среди граждан, учитывая реальные рыночные условия и характеристики объектов налогообложения.

Корректировка налоговых ставок: Ожидаемые изменения в налоговых ставках направлены на оптимизацию доходов местных бюджетов и создание стимулов для развития определенных категорий недвижимости. Это может способствовать улучшению инвестиционного климата и повышению привлекательности земельных участков и объектов недвижимости.

Льготы и преференции: Введение новых льгот или изменение существующих механизмов предоставления налоговых льгот может значительно повлиять на финансовое положение отдельных категорий граждан, таких как многодетные семьи, пенсионеры и ветераны. Это требует тщательного анализа для обеспечения социальной справедливости.

Влияние на местные бюджеты: Изменения в земельном налоге и налоге на имущество физических лиц могут оказать значительное влияние на формирование доходной части местных бюджетов. Необходимо учитывать возможные риски недополучения доходов при переходе к новым условиям налогообложения.

Необходимость адаптации к цифровизации: В условиях цифровизации важно внедрение современных технологий в процессы администрирования налогов, что позволит упростить взаимодействие между налогоплательщиками и государственными органами, повысить прозрачность расчетов и снизить уровень коррупции.

Комплексный подход к реформированию: Для успешной реализации трансформации налогового законодательства необходимо применять комплексный подход, учитывающий интересы всех участников процесса — государства, бизнеса и граждан. Это поможет создать эффективную и устойчивую налоговую систему, способствующую экономическому развитию страны.

В заключение стоит отметить необходимость дальнейших исследований в области влияния трансформации налогового законодательства на экономику в целом, а также мониторинга его реализации для своевременной корректировки мер по обеспечению эффективности налогообложения.

### Список использованных источников

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в ред. от 28.12.2024) // Собрание законодательства РФ, 07.08.2000, N 32, ст. 3340
2. Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 2 Федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» от 26.03.2022 N 67-ФЗ // СПС КонсультантПлюс
3. Архаров М. Правовые позиции по налогу на имущество и земельному налогу, которые взяли на вооружение налоговики // ЭЖ-Бухгалтер. 2025. N 7. С. 7-8.
4. Пономарева К.А. О направлениях совершенствования правил налогообложения недвижимого имущества физических лиц // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. N 12. С. 39-45. EDN: HWMP1J
5. Снегирев А.Г. Двойное налогообложение имущества физического лица // Оплата труда: бухгалтерский учет и налогообложение. 2023. N 1. С. 12-16.
6. Тимонина И.И. Машино-место и налог на имущество физлиц // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2022. N 6. С. 70-73.
7. Кабанов С.Г. Некоторые аспекты налогообложения недвижимого имущества семей с детьми // Финансовое право. 2023. N 4. С. 34-37. DOI: 10.18572/1813-1220-2023-4-34-37 EDN: OCDGWN