



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097  
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

03.02.2022 № 03-05-04-02/7425

На № БС-3-21/8446@ от 22.12.2021

Заместителю руководителя  
Федеральной налоговой  
службы

С.Л. Бондарчук

Уважаемая Светлана Леонидовна!

Департамент налоговой политики рассмотрел письмо Федеральной налоговой службы по вопросам применения при исчислении земельного налога коэффициентов, предусмотренных пунктом 15 статьи 396 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс), в случае невозможности использования земельного участка по целевому назначению для жилищного строительства, и сообщает

В соответствии со статьей 388 Налогового кодекса налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Налогового кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Согласно пункту 15 статьи 396 Налогового кодекса в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 2 в течение трех лет начиная с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости. В случае завершения такого жилищного строительства и государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости до истечения трехлетнего срока сумма налога, уплаченного за этот период сверх суммы налога, исчисленной с учетом коэффициента 1, признается суммой излишне уплаченного налога и подлежит зачету (возврату) налогоплательщику в общеустановленном порядке.

В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 4 в течение периода, превышающего три года с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки, вплоть до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Таким образом, условием для применения при исчислении земельного налога коэффициентов, предусмотренных пунктом 15 статьи 396 Налогового кодекса, является государственная регистрация права собственности на земельный участок с видом разрешенного использования, предусматривающим жилищное строительство.

При этом применение указанных коэффициентов прекращается в случае государственной регистрации права на построенный объект недвижимости, для строительства которого приобретался (предоставлялся) в собственность физическими и юридическими лицами соответствующий земельный участок либо прекращение права собственности на такой участок.

Учитывая это, по мнению Департамента, оснований для неприменения указанных коэффициентов в случае невозможности использования земельного участка по целевому назначению для жилищного строительства Налоговым кодексом не предусмотрено.

Данная позиция, в частности, подтверждена Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2019 № 10АП-1160/2019 по делу № А41-76068/18.

Одновременно сообщаем, что порядок действий собственников земельных участков в случае, если установление или изменение зоны с особыми условиями использования территории приводит к невозможности использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества регламентирован главой XIX Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Возмещение правообладателям земельных участков, иных объектов недвижимости, публично-правовым образованиям убытков, причиненных ограничением их прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется в соответствии со статьей 57.1. Земельного кодекса.

Директор Департамента



Д.В. Волков