МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 31 января 2022 г. № 03-05-05-03/6234

Департамент налоговой политики рассмотрел обращение от 30.12.2021 о порядке применения ставок земельного налога и сообщает.

В соответствии с абзацем третьим подпункта 1 пункта 1 статьи 394 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс) налоговые ставки по налогу устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) и не могут превышать 0,3 процента в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности).

Соответственно, согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 394 Налогового кодекса в отношении земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и используемых в предпринимательской деятельности, налоговая ставка может устанавливаться в размере, не превышающем 1,5 процента.

Согласно пункту 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) гражданское законодательство регулирует отношения с участием лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

В соответствии с пунктом 1 статьи 50 Гражданского кодекса коммерческими организациями являются юридические лица, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации (в частности, определения от 24.12.2020 N 307-ЭС20-16984, от 06.08.2021 N 305-ЭС21-12984) если банк, приобретая земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, как инструмент платежа взамен исполнения денежного обязательства, исходит из коммерческих целей, в том числе целей их последующей перепродажи, не усматривая возможности дальнейшего использования участков в соответствии с видом разрешенного использования, то условия для применения пониженной налоговой ставки (до 0,3 процента) им не соблюдены.

С учетом изложенного, по мнению Департамента, принадлежность земельного участка на праве собственности коммерческой организации, в том числе банку, созданной для осуществления предпринимательской деятельности, обусловливает его налогообложение по налоговой ставке, установленной для соответствующих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности (до 1,5 процента).

При этом отмечаем, что при наличии документированных сведений, подтверждающих в соответствии с законодательством Российской Федерации размещение на налогооблагаемом земельном участке жилых помещений (например, сведений Единого государственного реестра недвижимости, документов, подтверждающих государственный учет и (или) техническую инвентаризацию ранее учтенных объектов недвижимости), налоговая ставка не может превышать 0,3 процента независимо от того, в чьей собственности - юридического или физического лица - находятся земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса.

Заместитель директора Департамента

В.В.САШИЧЕВ

31.01.2022