

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

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

23.08.2017 № 03-05-04-02/54184

На № ЗН-4-21/16283@17.08.2017

Заместителю Руководителя
Федеральной налоговой службы

Н.С. Завиловой

Уважаемая Наталья Савельевна!

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение по вопросу применения коэффициента 2, установленного пунктом 15 статьи 396 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс), при исчислении земельного налога по земельному участку, предназначенному для жилищного строительства нескольких жилых корпусов, и сообщает следующее.

Согласно статье 394 Налогового кодекса налоговые ставки для исчисления земельного налога устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать 0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка, в частности, 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.

На основании пункта 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

земельного налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 2 в течение трехлетнего срока строительства 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 строительства 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 трехлетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Исходя из данных положений Налогового кодекса следует, что основанием для неприменения указанных коэффициентов является государственная регистрация прав на один объект недвижимости вне зависимости от того, что на одном земельном участке предусмотрено строительство нескольких жилых объектов.

Одновременно сообщаем, что Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации принят в первом чтении проект федерального закона № 27073-7 «О внесении изменений в статью 396 Налогового кодекса Российской Федерации» (внесен Правительством Российской Федерации), согласно которому при строительстве на одном земельном участке нескольких жилых объектов срок окончания применения коэффициентов непосредственно связан с государственной регистрацией прав на последний построенный жилой дом или получения разрешения на ввод в эксплуатацию последнего многоквартирного дома, которые предусмотрены документацией по планировке территории.

Директор Департамента

А.В. Сазанов