

КАК РАССЧИТЫВАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ?

Земельным налогом облагаются земельные участки, которые находятся в вашей собственности или принадлежат вам на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения (ст. ст. 388, 389 НК РФ).

Земельный налог является местным налогом, поэтому порядок его уплаты, ставки, льготы устанавливаются нормативными правовыми актами (далее - НПА) представительных органов муниципальных образований, а в г. г. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - законами этих городов (п. 4 ст. 12, п. 1 ст. 15, ст. 387 НК РФ).

Земельный налог для физических лиц рассчитывает налоговая инспекция, которая направляет плательщику налоговое уведомление. В нем указывается сумма налога и данные, на основе которых он был рассчитан, в частности год, за который рассчитан налог; размер налоговой базы (кадастровая стоимость участка); налоговая ставка; льготы (п. 3 ст. 396, п. 4 ст. 397 НК РФ).

Чтобы проверить правильность расчета земельного налога налоговой инспекцией, рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Выясните, есть ли у вас право на льготу по налогу

Освобождены от уплаты земельного налога лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ. О льготах, которые действуют в вашем муниципальном образовании, вы можете узнать в НПА представительного органа муниципального образования (п. 2 ст. 387, пп. 7 п. 1 ст. 395 НК РФ).

Для получения льготы нужно представить заявление в налоговый орган по вашему выбору. По желанию вы можете приложить к нему документы, подтверждающие ваше право на льготу. Однако заявление можно не представлять, если ранее вам уже была предоставлена льгота по налогу и вы имеете право на ее дальнейшее применение (п. 10 ст. 396 НК РФ; Письмо Минфина России от 09.04.2018 N 03-05-04-01/23385).

Шаг 2. Установите, правильно ли определена налоговая база (если вы не освобождены от уплаты налога)

Налоговая база по земельному налогу - это кадастровая стоимость земельного участка на 1 января каждого года. Данные о такой стоимости налоговые органы получают от органов Росреестра (п. 4 ст. 85, п. п. 1, 4 ст. 391 НК РФ; п. 1 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457).

Кадастровую стоимость вы можете узнать по письменному запросу в территориальном органе Росреестра или в кадастровой палате по месту нахождения вашего земельного участка. В запросе укажите, на какую дату вы запрашиваете кадастровую стоимость земли, иначе в выписке стоимость будет указана на дату подачи заявления. Выписку о кадастровой стоимости вам должны выдать бесплатно (ч. 4 ст. 63 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; п. 1.4 Приказа Росреестра от 18.10.2016 N П/0515).

По общему правилу изменение кадастровой стоимости земельного участка в текущем календарном году не учитывается при определении налоговой базы за текущий и предыдущие годы (абз. 4 п. 1 ст. 391, п. 1 ст. 393 НК РФ).

Вместе с тем изменение кадастровой стоимости вследствие исправления технической ошибки, допущенной органом, осуществляющим кадастровый учет, учитывается при определении налоговой базы начиная с того года, в котором была применена ошибочно определенная кадастровая стоимость (абз. 5 п. 1 ст. 391 НК РФ).

От технической ошибки следует отличать реестровую (до 01.01.2017 - кадастровую) ошибку. Изменение кадастровой стоимости в результате исправления такой ошибки в течение налогового периода не предусмотрено (Письмо ФНС России от 16.11.2016 N БС-4-21/21654@).

Справка. Техническая ошибка и реестровая ошибка

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка) - ошибка, допущенная органом кадастрового учета при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, которая ведет к

несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН.

Реестровая ошибка - воспроизведенная в ЕГРН ошибка в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином установленном порядке (ч. 1, 3 ст. 61 Закона N 218-ФЗ).

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда, изменения учитываются с того года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН, до 01.01.2017 - ЕГРП) стоимости, которая была предметом оспаривания (абз. 6 п. 1 ст. 391 НК РФ).

Однако, если кадастровая стоимость была пересмотрена и вносится в ЕГРН на основании НПА субъекта РФ об утверждении кадастровой стоимости, новые сведения о ней учитываются при исчислении земельного налога в этом и предыдущих календарных годах, если это прямо предусмотрено в указанном НПА и при этом положение налогоплательщика улучшается (например, в случае уменьшения кадастровой стоимости участка) (Письмо Минфина России от 20.07.2017 N 03-05-04-01/46181).

Изменение кадастровой стоимости земельного участка в связи с изменением вида его разрешенного использования, перевода его из одной категории земель в другую и (или) изменением площади участка учитывается со дня внесения в ЕГРН сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости (абз. 7 п. 1 ст. 391 НК РФ).

Если земельный участок находится в долевой собственности у нескольких лиц, то налоговая база собственника должна быть рассчитана пропорционально его доле. Если участок принадлежит физлицам на праве общей совместной собственности без выделения долей, то налоговая база распределяется на каждого собственника в равных долях (п. п. 1, 2 ст. 392 НК РФ).

Начиная с 2017 г. некоторые категории физических лиц могут уменьшить налоговую базу (кадастровую стоимость земельного участка) на величину кадастровой стоимости 600 кв. м площади одного из принадлежащих им земельных участков. Данным налоговым вычетом могут воспользоваться, в частности, инвалиды I и II групп, инвалиды с детства, дети-инвалиды, ветераны и инвалиды боевых действий, а также пенсионеры (п. 5 ст. 391 НК РФ; ч. 13 ст. 14 Закона от 28.12.2017 N 436-ФЗ).

Если земельный участок находится в общей собственности, то каждый из собственников имеет право на налоговый вычет в равных долях (при совместной собственности) или пропорционально доле каждого (при долевой собственности) (Письмо Минфина России от 19.01.2018 N 03-05-04-02/2668).

До 2017 г. льготные категории налогоплательщиков (к числу которых пенсионеры не относились до 01.01.2018, а дети-инвалиды - до 01.01.2015) имели право на уменьшение налоговой базы на 10 000 руб. в отношении одного земельного участка на территории одного муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) (п. 5 ст. 391 НК РФ; ч. 13 ст. 14 Закона N 436-ФЗ; ч. 4 ст. 3 Закона от 03.08.2018 N 334-ФЗ).

Чтобы воспользоваться налоговым вычетом, необходимо представить в налоговый орган по вашему выбору заявление о предоставлении льготы. Такое заявление не потребуется, если у налогового органа имеются документированные сведения, позволяющие подтвердить ваше право на вычет. Например, в случае если ранее вам были предоставлены налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц и (или) налоговые льготы при налогообложении имущества в соответствии с законами субъектов РФ и (или) НПА представительных органов муниципальных образований. Для получения с 01.01.2018 льготы по земельному налогу вы можете не представлять указанное заявление, если до 01.01.2018 вам уже была предоставлена льгота по налогу и вы имеете право на ее дальнейшее применение (п. 10 ст. 396 НК РФ; Письмо N 03-05-04-01/23385; Письмо ФНС России от 17.01.2018 N БС-4-21/640@).

Если вам принадлежат несколько земельных участков, вы вправе выбрать один из них, в отношении которого будете пользоваться налоговым вычетом, представив в налоговый орган соответствующее уведомление. Срок его подачи в целях уплаты земельного налога за 2017 г. - до 01.07.2018, за последующие налоговые периоды - до 1 ноября года, начиная с которого вы намерены пользоваться налоговым вычетом в отношении выбранного земельного участка. Если до указанной даты уведомление не представлено, налоговый вычет предоставляется в отношении одного земельного участка с максимальной исчисленной суммой налога (п. 6.1 ст. 391 НК РФ; ст. 13, ч. 13 ст. 14 Закона N 436-ФЗ; Письмо ФНС России от 25.05.2018 N БС-3-21/3485@).

Шаг 3. Проверьте, правильно ли применена налоговая ставка

Налоговые ставки устанавливает местное законодательство в зависимости от категории земель (ст. 394 НК РФ).

Чтобы узнать ставки земельного налога, ознакомьтесь с НПА, которым введен земельный налог, на официальном сайте муниципалитета. Ставки налога в г. Москве предусмотрены Законом г. Москвы от 24.11.2004 N 74.

Ставки, которые установлены местными НПА, ограничены максимальным размером, установленным на федеральном уровне. Например, ставка земельного налога не может превышать 0,3% для сельскохозяйственных земель, участков для личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и огородничества и др. Максимум в 1,5% установлен в отношении иных участков (п. 1 ст. 394 НК РФ).

Если ставки земельного налога не установлены НПА муниципальных образований, то налог рассчитывается по ставкам, которые предусмотрены Налоговым кодексом РФ (п. 1, 3 ст. 394 НК РФ).

Шаг 4. Рассчитайте сумму земельного налога

По общему правилу сумма налога равна произведению налоговой базы и налоговой ставки (п. 1 ст. 396 НК РФ).

В некоторых случаях при расчете земельного налога в отношении участков, приобретенных физическим лицом или предоставленных ему в собственность для жилищного строительства, применяется повышенный коэффициент (п. п. 15, 16 ст. 396 НК РФ).

Например, налог исчисляется с коэффициентом 2 по истечении 10 лет с даты государственной регистрации права на земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, и до государственной регистрации права на построенную на нем недвижимость (п. 16 ст. 396 НК РФ).

Примечание. Основанием для неприменения указанных коэффициентов является государственная регистрация прав на один объект недвижимости вне зависимости от того, что на одном земельном участке может быть предусмотрено строительство нескольких жилых объектов (Письмо ФНС России от 28.08.2017 N БС-4-21/16988@).

Если вы имеете право на льготы, также примените их в расчете налога.

При приобретении или утрате права на земельный участок в течение года (например, в случае покупки, продажи земельного участка) налог за этот год считается исходя из числа полных месяцев владения участком. При этом если возникновение этих прав произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно или их прекращение произошло после 15-го числа соответствующего месяца, то месяц их возникновения (прекращения) принимается за полный месяц. Если возникновение этих прав произошло после 15-го числа соответствующего месяца или их прекращение произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, то месяц возникновения (прекращения) указанных прав не учитывается (п. 7 ст. 396 НК РФ).

Изложенные правила применяются также начиная с 2018 г. при расчете суммы налога в отношении земельного участка, кадастровая стоимость которого изменилась в течение календарного года в связи с изменением вида разрешенного использования участка, его площади и (или) переводом его из одной категории земель в другую. При этом во внимание

принимается дата отражения в ЕГРН соответствующих изменений (абз. 7 п. 1 ст. 391, п. 1 ст. 393, п. 7.1 ст. 396 НК РФ; п. 72 ст. 2, ч. 4 ст. 9 Закона от 27.11.2017 N 335-ФЗ).

При получении земельного участка по наследству налог рассчитывается с месяца открытия наследства (п. 8 ст. 396 НК РФ).

Примечание. Проверить правильность расчета земельного налога можно также с помощью электронного сервиса "Калькулятор земельного налога и налога на имущество физических лиц" на официальном сайте ФНС России.

Если результат проведенного вами расчета налога не совпадает с расчетом инспекции, в налоговом уведомлении допущена ошибка или не применены льготы, обратитесь в налоговую инспекцию с заявлением об этом.

Пример. Расчет земельного налога

Кадастровая стоимость земельного участка на 01.01.2018 - 10 млн руб. Вид его разрешенного использования был изменен, и соответствующие сведения внесены в ЕГРН 16.02.2018. Новая кадастровая стоимость - 8 млн руб. Земельный участок был продан налогоплательщиком 23.03.2018. Налоговая ставка - 1,5%.

Исходя из условий примера исчисление земельного налога за 2018 г. должно производиться следующим образом: (10 млн руб. x 3 мес. / 12 мес. x 2 мес. / 3 мес. x 1,5%) + (8 млн руб. x 3 мес. / 12 мес. x 1 мес. / 3 мес. x 1,5%) = 24 999,99 руб. + 9 999,99 руб. = 34 999,98 руб.

С учетом правила об округлении сумма налога составит 35 000 руб. (п. 6 ст. 52 НК РФ; [Письмо ФНС России от 23.05.2018 N БС-4-21/9823@](#)).