

# ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ

Земельный налог уплачивается в соответствии со ст. 31 Налогового Кодекса РФ.

## Как рассчитывается земельный налог для физических лиц?

По общему правилу земельным налогом облагаются земельные участки, которые находятся в вашей собственности или принадлежат вам на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения. Не облагаются земельным налогом земельные участки, не признаваемые объектом налогообложения, в частности, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома (ст. ст. 388, 389 НК РФ).

Земельный налог является местным налогом, поэтому его ставки в существующих пределах, а также льготы по его уплате устанавливаются нормативными правовыми актами (далее - НПА) представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, НПА представительного органа федеральной территории "Сириус") (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).

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

По общему правилу налоговая база по земельному налогу - это кадастровая стоимость земельного участка, внесенная в ЕГРН и подлежащая применению с 1 января каждого года. Данные о такой стоимости налоговые органы получают от органов регистрации ([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).

Налоговая база в отношении земельного участка за налоговый период 2023 г. определяется как его кадастровая стоимость, внесенная в ЕГРН и подлежащая применению с 01.01.2022, в случае, если кадастровая стоимость такого земельного участка, внесенная в ЕГРН и подлежащая применению с 01.01.2023, превышает его кадастровую стоимость, внесенную в ЕГРН и подлежащую применению с 01.01.2022, за исключением случаев, если кадастровая стоимость соответствующего земельного участка увеличилась вследствие изменения его характеристик ([п. 1 ст. 391 НК РФ](#)).

Кадастровую стоимость вы можете узнать на сайте Росреестра, в том числе в личном кабинете, по [запросу](#) в ППК "Роскадастр" 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. 1, п. 2 ч. 2 ст. 3.1](#), [ч. 1, 1.1, 5 ст. 62](#), [ч. 4 ст. 63](#) Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; [ч. 3 ст. 14](#) Закона от 30.12.2021 N 449-ФЗ; [п. п. 30, 42](#) Административного регламента, утв. Приказом Росреестра от 27.09.2019 N П/0401; [п. 7](#) Приложения к Приказу Росреестра от 30.08.2021 N П/0375).

По общему правилу изменение кадастровой стоимости земельного участка в текущем календарном году не учитывается при определении налоговой базы за текущий и предыдущие годы ([п. 1.1 ст. 391](#), [п. 1 ст. 393 НК РФ](#)).

Вместе с тем в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в ЕГРН, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости ([абз. 2 п. 1.1 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](#)).

**Обратите внимание!** Если размер доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения выражен в гектарах или баллах, доля в праве общей собственности не определяется и исчисление налога налоговыми органами не производится ([Письмо](#) ФНС России от 06.08.2021 N СД-4-21/11161@).

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, пенсионеры, а также физические лица, имеющие трех и более несовершеннолетних детей ([п. 5 ст. 391 НК РФ](#)).

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).

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](#), в том числе через МФЦ (при наличии такой возможности). Срок его подачи в целях уплаты земельного налога - не позднее 31 декабря 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. 1.1 ст. 21](#), [п. 6.1 ст. 391 НК РФ](#)).

Если у вас несколько земельных участков и периоды владения ими в течение календарного года не пересекаются, налоговый вычет можно использовать по каждому из участков ([Письмо](#) Минфина России от 06.11.2018 N 03-05-04-02/79816).

### **Шаг 3. Проверьте, правильно ли применена налоговая ставка**

Налоговые ставки устанавливает местное законодательство в зависимости от категории земель, разрешенного использования земельного участка ([ст. 394 НК РФ](#)).

Узнать ставки земельного налога можно на сайте ФНС России. 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, земельных участков, занятых жилищным фондом, участков для личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества и др. Максимум в 1,5% установлен в отношении иных участков ([п. 1 ст. 394 НК РФ](#)).

**Обратите внимание!** Налоговая ставка повысится до 1,5% в случае использования в предпринимательской деятельности земельных участков, предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества, для индивидуального жилищного строительства ([п. 1 ст. 394 НК РФ](#); Письма Минфина России от 17.02.2022 [N 03-05-04-02/11500](#), от 06.06.2019 [N 03-05-04-02/41500](#)).

Если ставки земельного налога не установлены НПА муниципальных образований, то налог рассчитывается по ставкам, которые предусмотрены Налоговым кодексом РФ ([п. 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. Основанием для неприменения указанного коэффициента является государственная регистрация прав на один объект недвижимости вне зависимости от того, что на одном земельном участке может быть предусмотрено строительство нескольких жилых объектов. Оснований для неприменения указанных коэффициентов в случае невозможности использования земельного участка по целевому назначению для жилищного строительства не предусмотрено ([п. 16 ст. 396 НК РФ](#); Письма ФНС России от 08.02.2022 [N БС-4-21/1414@](#), 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 при расчете суммы налога при изменении кадастровой стоимости вследствие изменения характеристик земельного участка (п. 7.1 ст. 396 НК РФ).

Исчисленную сумму налога необходимо сравнить с суммой налога, исчисленной по этому же объекту за прошлый период с учетом коэффициента 1,1. При этом суммы налога сравниваются без учета корректирующих коэффициентов, учитывающих срок владения объектом, изменение его количественных и (или) качественных характеристик в течение года, возникновение права на льготу.

Если последняя из сравниваемых величин окажется меньше, налог уплачивается в сумме налога за прошлый период с учетом коэффициента 1,1 и указанных корректирующих коэффициентов, примененных к налоговому периоду исчисления налога.

Изложенный порядок расчета неприменим в отношении земельных участков, налог по которым исчисляется с учетом повышающих коэффициентов, коэффициентов, учитывающих изменение характеристик земельного участка, а также земельных участков сельскохозяйственного назначения, в отношении которых вынесены предписания об устранении нарушений в связи с их нецелевым использованием (п. 17 ст. 396 НК РФ).

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

***Примечание.** Проверить правильность расчета земельного налога можно с помощью электронного сервиса на сайте ФНС России. Документ предоставлен [КонсультантПлюс](#)*

## **Какие льготы предусмотрены по земельному налогу?**

Основная льгота по земельному налогу - налоговый вычет для отдельных категорий граждан. Дополнительные льготы могут быть установлены на местном уровне.

Льготы по земельному налогу установлены НК РФ (федеральные льготы), а также могут устанавливаться на местном уровне (ст. 15, п. 3 ст. 56, абз. 2 п. 2 ст. 387 НК РФ).

Федеральные льготы включают освобождение от уплаты налога и уменьшение налоговой базы для отдельных категорий граждан.

## **Освобождение от уплаты земельного налога отдельных категорий граждан**

Полностью освобождены от уплаты земельного налога физические лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также общины таких народов - в отношении земельных участков, используемых для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов (пп. 7 п. 1 ст. 395 НК РФ).

Положения данной нормы применяются в отношении земельных участков, принадлежащих таким физическим лицам на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения и находящихся на территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов.

## **Уменьшение налоговой базы для отдельных категорий граждан (налоговый вычет)**

Налоговая база уменьшается на величину кадастровой стоимости 600 кв. м площади земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении у следующих категорий налогоплательщиков (п. 5 ст. 391 НК РФ):

- 1) Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации, полных кавалеров ордена Славы;
- 2) инвалидов I и II группы;
- 3) инвалидов с детства, детей-инвалидов;
- 4) ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий;
- 5) физических лиц, имеющих право на получение социальной поддержки в связи с катастрофой на Чернобыльской АЭС, аварией на ПО "Маяк", ядерными испытаниями на Семипалатинском полигоне (ст. 1 Закона от 15.05.1991 N 1244-1; ст. 1 Закона от 26.11.1998 N 175-ФЗ; ст. 1 Закона от 10.01.2002 N 2-ФЗ);
- 6) физических лиц, принимавших в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;
- 7) физических лиц, получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;

- 8) пенсионеров, получающих назначенные в установленном порядке пенсии, а также лиц, достигших 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым выплачивается ежемесячное пожизненное содержание;
- 9) физических лиц, соответствующих условиям, необходимым для назначения пенсии по законодательству РФ на 31.12.2018. В общем случае это мужчины и женщины, достигшие возраста 60 и 55 лет соответственно, если они не относятся к категории лиц, претендующих на досрочное назначение страховой пенсии по старости, или не являются государственными служащими ([Письмо Минтруда России от 18.12.2018 N 21-2/10/П-9349](#));
- 10) физических лиц, имеющих трех и более несовершеннолетних детей.

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](#)).

## Льготы, устанавливаемые на местном уровне

Нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований могут также устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление величины налогового вычета для отдельных категорий налогоплательщиков ([ст. 15, п. 3 ст. 56, абз. 2 п. 2 ст. 387 НК РФ](#)).

Подробную информацию об установленных налоговых льготах в конкретном регионе можно узнать, воспользовавшись информационным сервисом "Справочная информация" на официальном сайте ФНС России.

## Порядок оформления льготы

Для получения льготы, в том числе в виде налогового вычета, граждане могут представить [заявление](#) непосредственно в любой налоговый орган, подать его через МФЦ, а также направить по почте либо в электронном виде, в частности, через личный кабинет налогоплательщика ([п. 1.1 ст. 21, п. 10 ст. 396 НК РФ](#); [Приложение N 2](#) к Приказу ФНС России от 17.03.2017 N СА-7-6/220@; [Письмо ИФНС России N 22 по г. Москве от 19.03.2019 N 07-15/12574](#)).

По желанию можно приложить к заявлению документы, подтверждающие право на льготу.

По результатам рассмотрения заявления о предоставлении налоговой льготы налоговый орган направит вам [уведомление](#) о предоставлении налоговой льготы либо [сообщение](#) об отказе от предоставления налоговой льготы.

Если вы не представите заявление о предоставлении налоговой льготы, а также не сообщите об отказе от ее применения, налоговый орган предоставит ее самостоятельно на основании полученных им сведений начиная с налогового периода, в котором у вас возникло право на льготу.

Данное правило применяется независимо от того, на каком уровне установлены льготы - федеральным законодательством или нормативными актами муниципальных образований (законами г. Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, нормативными правовыми актами представительного органа федеральной территории "Сириус") ([ст. 85, п. п. 10, 19 ст. 396 НК РФ](#); [Письмо ФНС России от 25.06.2019 N БС-4-21/12286@](#); [Информация ФНС России от 25.11.2020](#)).

Отметим также, что федеральная льгота в виде налогового вычета применяется в отношении только одного земельного участка, принадлежащего физлицу из числа льготных категорий налогоплательщиков.

Если у вас имеются несколько земельных участков, вы вправе представить в любой налоговый орган [уведомление](#) о выбранном земельном участке, в отношении которого будете пользоваться льготой. Срок подачи такого уведомления - не позднее 31 декабря 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](#)).

Срок рассмотрения налоговым органом указанного уведомления по общему правилу составляет 30 дней со дня его получения. В случае выявления оснований, которые препятствуют применению налогового вычета в соответствии с уведомлением, налоговый орган [проинформирует](#) вас об этом ([п. 6.1 ст. 391 НК РФ](#)).

Если у вас несколько земельных участков и периоды владения ими в течение календарного года не пересекаются, налоговый вычет можно использовать по каждому из участков ([п. 1 ст. 393 НК РФ](#); [Письмо](#) Минфина России от 06.11.2018 N 03-05-04-02/79816).

## **Возврат налога за прошлые периоды**

Налогоплательщик вправе представить документы, подтверждающие его право на льготу за прошлые периоды. С учетом льготы налоговый орган произведет перерасчет суммы налога не более чем за три налоговых периода (года), предшествующих календарному году направления налогового уведомления в связи с перерасчетом ([п. 2.1 ст. 52](#), [п. 1 ст. 393 НК РФ](#)).

Если в результате перерасчета на вашем едином налоговом счете образовалось положительное сальдо, вы вправе его вернуть. Для этого необходимо представить в налоговый орган [заявление](#) ([п. п. 1 - 4 ст. 11.3](#), [п. 1 ст. 79 НК РФ](#)).

В случае отсутствия положительного сальдо на едином налоговом счете вам будет направлено [сообщение](#) об отказе в возврате ([п. 2 ст. 79 НК РФ](#)).

При наличии положительного сальдо на едином налоговом счете соответствующая сумма подлежит возврату на ваш банковский счет, указанный в заявлении о распоряжении путем возврата ([п. п. 1, 5 ст. 79 НК РФ](#)).