Министерство финансов российской федерации

Всероссийская государственная налоговая академия

РЕФЕРАТ

По "Земельному праву"

На тему:

"Исчисление и уплата земельного налога. Льготы по налогу"

Выполнила:

Студентка 3 курса

Юридического факультета

Заочного отделения ЮЗ-301

Розум С.В.

Преподаватель:

Соколова Э. Д

Москва 2009

Содержание

Введение

Глава1. Общие положения

1.1 Плательщики земельного налога

1.2 Объект налогообложения

Глава 2. Налоговая база

2.1 Порядок определения налоговой базы

2.2 Налоговые ставки, льготы по уплате земельного налога

Глава 3. Порядок исчисления и уплаты земельного налога

3.1 Налоговая декларация по земельному налогу

Заключение

Список использованной литературы

## Введение

Существующие в регионах России отличия в величине установленного к уплате земельного налога были обусловлены различием "качества", или категорий земель. Причем в советские времена землю оценивали по баллам. При этом высшему уровню 100 баллам - соответствовал воронежский чернозем, все же остальные земли имели более низкую плодородность. Кроме названной характеристики учитывались иные природно-климатические условия: наличие тепла, влаги, продолжительность светового дня, а также уровень урожайности. Исходя из этих показателей, в каждом регионе земельный налог был разный.

Введенная Законом РФ "О плате за землю" от 11.10 1991г №1738-1 система налогообложения земель с течением времени перестала отвечать современному уровню развития экономики. Законом для различных категорий земель были установлены ставки, которые в связи с высокими темпами инфляции, дефолтом, деноминацией постоянно индексировались.

Справедливости ради надо сказать, что этот закон изначально был задуман как временный, планировалось пару лет пересмотреть принципы налогообложения, однако применялся он практически 14 лет.

Для исправления накопившихся недостатков действовавшей системы налогообложения земли нужно было перейти к более справедливым принципам налогообложения, основывающимся на общественных представлениях о ценности земельных участков, единстве подходов к налогообложению на территории всей страны. Так появилась глава 31 Налогового кодекса Российской Федерации "Земельный налог", которая была введена Федеральным законом от 29.11.2004г №141 -ФЗ и вступила в силу с 1 Января 2005 года.

В силу этого документа земельный налог устанавливается в качестве местного налога, который формирует доходную базу местных бюджетов, и вводится в действие нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, а также законами городов Москвы и Санкт-Петербурга в соответствии с НК РФ. Земельный налог обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований и указанных субъектов Российской Федерации.

## Глава1. Общие положения

Земельный налог устанавливается НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на их территориях.

В городах федерального значения в Москве и Санкт-Петербурге земельный налог устанавливается НК РФ и законами указанных субъектов РФ, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и законами указанных субъектов РФ и обязателен к уплате на территориях этих субъектов РФ.

При установлении земельного налога представительные органы муниципальных образований (органы законодательной (представительной) власти городов Федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) могут самостоятельно определять налоговые ставки в пределах, установленных НК РФ, а также порядок и сроки уплаты налога.

Кроме того, местные власти имеют право устанавливать льготы по земельному налогу, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков.

## 1.1 Плательщики земельного налога

Плательщиками налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения (п.1 ст.388 НК РФ).

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды (п.2ст.388 НК РФ).

Согласно п.2 ст.11НК РФ под организациями понимаются юридические лица, образованные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также иностранные юридические лица, компании и другие корпоративные образования, обладающие гражданской правоспособностью, созданные в соответствии с законодательством иностранных государств, международные организации, филиалы и представительства указанных иностранных лиц и международных организаций, созданные на территории Российской Федерации.

Физические лица - это граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства. Физические лица могут индивидуальными предпринимателями.

Индивидуальные предприниматели - это физические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, главы крестьянских (фермерских) хозяйств.

Следует иметь в виду, что физические лица осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, но не зарегистрировавшиеся в качестве индивидуальных предпринимателей в нарушение требований гражданского законодательства Российской Федерации, при исполнении обязанностей, возложенных на них НК РФ, не в праве ссылаться на то, что они не являются индивидуальными предпринимателями.

Таким образом, организации и индивидуальные предприниматели перешедшие на УСН и применяющие его в порядке, установленном главой 26.2 "Упрощенная система налогообложения" НК РФ, является плательщиками земельного налога, т.е. исчисляют и уплачивают его на общих основаниях.

При определении объекта налогообложения налогоплательщик, применяющий УСН, может уменьшить полученные доходы на сумму уплаченного им земельного налога (поп.22 п.1 ст.346.16 НК РФ).

В соответствии с главой 26.3 "Система налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности" НК РФ не освобождаются от уплаты земельного налога и плательщики ЕНВД.

Исчисление и уплата иных налогов и сборов, в том числе и земельного налога, осуществляются плательщиками ЕНВД для отдельных видов деятельности в соответствии с общим режимом налогообложения.

Согласно главе 26.1 "Система налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единый сельскохозяйственный налог)"НК РФ плательщиками земельного налога также признаются и организации, перешедшие на уплату единого сельскохозяйственного налога (ЕСХН).

По действующему ЗК РФ в постоянное (бессрочное пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам местного самоуправления. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

Право постоянного бессрочного пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшие у граждан или юридических лиц до введение в действие ЗК РФ (т.е. до 31.10 2001г), сохраняется (ст.20 ЗК РФ) Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие ЗК РФ, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие ЗК РФ не допускается.

Распоряжение земельным участком, находящимся в собственности на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода право пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

Следует иметь в виду, что оформление в собственность граждан земельных участков, раннее предоставленных им постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается (п.3 ст.3 Федерального закона " О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001г. №137-ФЗ).

Между тем в некоторых населенных пунктах складывается практика установления предельных сроков для обязательной перерегистрации гражданами земельных участков, что следует рассматривать как нарушение данной нормы.

В письме ФНС России от 29.04.2005г №21-4-04/154@ "О земельном налоге" сообщается, что земельный налог уплачивается по тем земельным участкам, в отношении которых организациями и физическими лицами, в то числе индивидуальными предпринимателями, зарегистрированы права, указанны в пункте п.1 ст.388 НК РФ, следовательно обязанность по уплате земельного налога организациями и физическими лицами, включая индивидуальных предпринимателей, возникает с момента государственной регистрации права собственности, права постоянного (бессрочного), пользования м права пожизненного наследуемого владения на земельные участки. А в письме подчеркивается, что до момента государственной регистрации указанных прав плательщиком земельного налога остается прежний правообладатель.

Если право собственности, право постоянного (бессрочно) пользования или права пожизненного наследуемого владения на земельный участок не зарегистрировано, то обязанности по уплате земельного налога у нового правообладателя не возникает.

Следует иметь в виду, что представители налоговой службы в указанном выше письме подчеркнули, что собираются штрафовать организации, не принимающие меры по государственной регистрации земельных участков.

Хотелось бы отметить ещё один важный момент. Если члены жилищно-строительных, дачно-строительных и гаражно-строительных кооперативов, а также садоводческих и огороднических товариществ имеют документы, удостоверяющие право собственности на земельный участок, земельный налог исчисляется каждому из них налоговыми органами. В это случае каждый член кооператива ил товарищества уплачивает земельный налог самостоятельно.

До выдачи свидетельства членом этих организаций налогоплательщиками земельного налога являются кооперативы и товарищества. В такой ситуации они представляют налоговые декларации по земельному налогу в налоговые органы муниципального образования, на территории которого находятся земельные участки, но без учета площади земель членов кооперативов и товариществ, получивших свидетельство. Другими словами, те члены кооператива или товарищества, которые имеют право устанавливающие документы на земельные участки, уплачивать земельный налог самостоятельно на основании уведомлений, полученных из налоговых органов, за остальных же земельный налог перечисляется в бюджет централизованно правлением кооператива (товарищества).

## 1.2 Объект налогообложения

Объектом обложения земельным налогом согласно ст.389 НК РФ являются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (в Москве и Санкт-Петербурге - в пределах города), на территории которого введен налог.

Земельный участок - это часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находятся над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Для выявления границ земельного участка, как правило, используются землеустроительная документация, материалы межевания объектов землеустройства, карты, планы объекты землеустройства, утвержденный внутрихозяйственный землеустроительный проект.

Обратите внимание: согласно п.2 ст.389 НК РФ не признается объектом налогообложения все земельные участки, изъятые из оборота, а также земли, ограниченные в обороте в соответствие с законодательством Российской Федерации, но не все, а только:

Занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

Предоставленные для обеспечения обороны и таможенных нужд;

Из состава земель лесного фонда

Занятые находящиеся в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда.

Это означает, что например, земли, предоставленные для нужд связи, находящиеся в государственной или муниципальной собственности или земли, загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные повергшееся деградации земли, хоть и ограниченны в обороте согласно подп.8 и 12 п.5ст.27 ЗК РФ, все равно признаются объектом налогообложения, поскольку они не указанны в п.2 ст.389 НК РФ кстати, и земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых в пределах горного отвода также не указанны в п.2 ст.389 РК РФ, следовательно, признаются объектом обложения земельным налогом (письмо ФНС России от 20.01.2005г № 21-4-04\32@).

В землях, изъятом их оборота, в соответствии с п.4 ст.27 ЗК РФ относятся земельные участки, занятые следующими объектами, находящимися в федеральной собственности:

Государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных ст.95 ЗК РФ);

Зданиями, строениями и сооружениями в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

Зданиями, строениями и сооружениями в которых размещены военные суды;

Объектами организаций федеральной службы безопасности;

Объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

Объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

Объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

Объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

Воинскими и гражданскими захоронениями;

Инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны государственной границы Российской Федерации.

## Глава 2. Налоговая база

Налоговая база в соответствии с главой 31 НК РФ определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения, а размер налога рассчитывается в процентном отношении от этой кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земельного участка -это рыночная стоимость (наиболее вероятная цена продажи) свободного от улучшений земельного участка (прав на него) или вклад земли в рыночную стоимость (наиболее вероятную цену продажи) земельного участка с его улучшениями (прав на них) Такое определение содержится в п.9.1.2 Временных методических рекомендаций по кадастровой оценке стоимости земельных участков, утвержденным заместителем председателя Комитете РФ по земельным ресурсам и землеустройству (письмо Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству от 14.06.1996г № 1-16\1240)

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "О Государственном кадастре недвижимости " от 24.07.2007г "221-ФЗ.

Кадастровая стоимость земли согласно ЗК РФ должна использоваться в основном для целей налогообложения (п.5. ст.65 ЗК РФ) Она исчисляется по категориям и видам функционального использования с применением методов массовой оценки недвижимости.

Здесь хотелось бы отметить один очень важный момент.

Некоторые специалисты считают, что если кадастровая стоимость земельного участка не определена, то для целей налогообложения применяется его нормативная стоимость. По нашему мнению это не верно, поскольку показатель нормативной цены земли может использоваться только для целей определения выкупной стоимости земельного участка, но никак не для исчисления налога на землю.

Нормативная цена земли - это показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (ст.25 Закона РФ №1738-1). Нормативная цена земли не должна превышать 75% уровня рыночной цены и на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения (п.3 постановления Правительства РФ " О порядке определения нормативной цены земли" от 15.03.1997 г №319).

Норма закрепления в п.13 ст.3 Закона №137-ФЗ предусматривает, что если кадастровая стоимость земли не определена, то для целей указанных в ст.65 ЗК РФ, применяется нормативная цена земли.

По нашему мнению, это правило не распространяется на налогообложение, поскольку в п.5 ст.65 ЗК РФ четко указанно, что для целей налогообложения следует пользоваться исключительно кадастровой стоимостью земельного участка.

Совершенно очевидно, что если для целей налогообложения использовать нормативную цену земельного участка, то сумма земельного налога возрастет в несколько раз, поскольку нормативная цена земли значительно выше её кадастровой стоимости

Рассмотрим это на примере г. Москвы где земельный налог по правилам главы 31 НК РФ стал исчисляться с 1 января 2005 г (на год раньше чем везде)

Кадастровая стоимость земельного участка в черте города рассчитывается путем умножения его площади на кадастровую стоимость одного квадратного метра этой земли. Кадастровая стоимость определяется в то время исходя из удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по кадастровым кварталам города и видам функционального использования земель (утверждены постановлением Правительства Москвы " О результатах государственной кадастровой оценки земель города Москвы от 03.06.2003 г №417-ПП)

В 2005 году цена квадратного метра земли под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности постройки в кадастровом квартале №77-01-01001 составляла 22972 руб. по обособленными водными объектами (в этом же кадастровом квартале) -3572 руб. и т.д.

Этим же документом была определена в г. Москве и нормативная цена земли, которая, кстати, не делилась по видам функционального использования, т.е. применительно к примеру земля под жилыми домами и под водными объектами стоила одинаково. Нормативная цена земли в этом же кадастровом квартале г. Москвы (№77-01-001) в 2005 г. составляла 49089 руб. за квадратный метр.

После не сложных подсчетов убеждаемся, что в Москве в 2005 г. нормативная цена земли превышала её кадастровую в одном и том же квартале от двух до четырнадцати раз.

Таким образом, подменять кадастровую стоимость земли её нормативной ценой в целях исчисления земельного налога по правилам главы 31 НК РФ, по нашему мнению, нельзя.

## 2.1 Порядок определения налоговой базы

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (п.1 ст.391 НК РФ)

Налоговая база определяется отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, по которым налогоплательщиками признаются разные лица либо установлены различные налоговые ставки.

Налогоплательщики-организации определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования.

Налогоплательщики - физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, так же определяют налоговую базу самостоятельно в отношении земельных участков, используемых ими в предпринимательской деятельности, на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненно наследуемого владения (п.3. ст.391 НК РФ, налоговая база для каждого налогоплательщика, являющегося физическим лицом, определяется налоговыми органами.

Согласно п.5 ст.391 НК РФ налоговая база уменьшается на не облагаемую налогом сумму в размере 10000 руб. на одного налогоплательщика на территории одного муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) в отношении земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном пользовании или пожизненном наследуемом владении следующих категорий налогоплательщиков:

Героев советского союза, героев Российской Федерации, полных кавалеров ордена славы;

инвалидов, имеющих III степень ограничения способности к трудовой деятельности, а так же лиц, которые имеют I и II группу инвалидности установленную до 1 января 2004 г. без вынесения заключения о степени ограничения способности к трудовой деятельности;

инвалидов с детства;

ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий;

физических лиц, имеющих право на получение социальной поддержки в соответствии с Федеральным законом "О социальных гарантиях граждан, подвергшимся радиационному воздействию в следствии ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне" от 10.01.2002г. №2-ФЗ, Законом РФ "О социальной защите граждан подвергшихся воздействию радиации в следствии катастрофы на Чернобыльской АС" от 15.05.1991г. №1244-1, Федеральным законом "О социальной защите граждан Российской Федерации подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957г. на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку "Теча" от 26.11.1998г №175-ФЗ",

физических лиц, получивших или перенесших лучевую болезнь пили ставших инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;

физических лиц, принимавших в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термо-ядерного оружия, ликвидация аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектов.

Указанное уменьшение налоговой базы производится на основании подтверждающих это право документов, которые налогоплательщик самостоятельно представляет в налоговый орган по месту нахождения земельного участка (п.6 ст.391 НК РФ).

Пример. Гражданин Груздев Е.Н. ветеран Великой Отечественной войны, имеет в собственности земельный участок в городе Ржеве, предоставленные для садоводства. Кадастровая стоимость участка по состоянию на 1 января 2009г. составляет 200000 руб. Предположим, что местным законом дополнительное уменьшение налоговой базы на не облагаемую земельным налогом сумму на этой территории не предусмотрено. Сумма земельного налога за 2009 год. Со стоимости этого участка при условии, что гражданин Груздев Е.Т. самостоятельно представил в налоговый орган по месту нахождения земельного участка соответствующие документы, рассчитывается следующим образом: (200000 руб. - 10000руб) \*0.3%=570руб.

Обратите внимание: на 10000 руб. уменьшается не сама сумма земельного налога, а только налоговая база (кадастровая стоимость земельного участка).

*По нашему мнению, уменьшение налоговой базы на необлагаемую налогом сумму производится и в случае сдачи земельного участка (его части) в аренду, поскольку нормы п.5ст.391 НК РФ не ставят получение права на уменьшение налоговой базы в зависимость от использования земли.*

Например в ст.12 Закона РФ №1738-1, применявшегося до введения в действие ЗК РФ, было четко указанно, что с лиц, освобожденных от уплаты земельного налога, при передаче ими земельных участков в аренду (пользования) взимается земельный налог с площади переданной в аренду (пользование). Регламентацией главы 31 НК РФ это правило распространяется только на налогоплательщиков, претендующих именно на налоговые льготы (о чем ниже), а не на лиц, имеющих право на уменьшение налоговой базы

Пример2. Гражданка Вешенка Е. П., инвалид Великой Отечественной войны, имеет в собственности земельный участок в городе Муроме предоставленный для садоводства. Кадастровая стоимость участка по состоянию на 1 января 2008г составляет 100000руб.

*Предположим, что местным законом дополнительное отношение налоговой базы на необлагаемый земельным налогом суммы на этой территории не предусмотрено.*

Указанный земельный участок весь 2008г. сдавался в аренду. Сумма земельного налога за 2008 г. со стоимости этого участка при условии, что гражданка Вешенка Е.П. самостоятельно представила в налоговый орган по месту нахождения земельного участка соответствующие документы рассчитываются следующим образом: (100000руб-10000руб)) 0.3% =270 руб.

Кстати на территории города Москвы согласно п.2ст.3.1 Закона города Москвы "О земельном налоге" от 24.11.2004 года №74 налоговая база, уменьшенная в соответствии с главой 31 НК РФ на необлагаемую налогом сумму, дополнительно уменьшается на 1000000 руб. для всех категорий лиц, указанных в п.5 ст.391 НК РФ (причем в отношении инвалидов не действуют правила "группа инвалидности, установленная до 1 января 2004 г. без вынесения заключения по степени ограничения способности трудовой деятельности"), Герое Социалистического Труда и полных кавалеров орденов Трудовой Славы и "За службу Родине в Вооруженных силах СССР", а также одного из родителей (усыновителей) в многодетно семье.

*Пример 3. Гражданин Боровик М. Н., ветеран боевых действий, имеет в собственности земельный участок в городе Москве предоставленный для садоводства. Кадастровая стоимость участка по состоянию на 1 января 2009 года составляет 1800000 руб.*

*Сумма земельного налога за 2009год со стоимости этого участка при условии, что гражданин Боровик М.Н. самостоятельно представил в налоговый орган по месту нахождения земельного участка соответствующие документы, рассчитывается следующим образом (1800000 руб-10000руб-1000000руб) \*0.3%=2370руб.*

Обратите внимание: согл. п.3 ст.3.1 Закона города Москвы №74 в случае сдачи земельного участка (в его части) в аренду уменьшение налоговой базы на дополнительно не облагаемую налогом сумму в отношении переданного в аренду земельного участка (его части) не производится.

Обратите внимание: в случае, когда размер необлагаемой налогом суммы превышает размер налоговой базы, определенной в отношении земельного участка, налоговая база принимается равной нулю (п.7 ст.391 НК РФ). Иначе говоря, налогоплательщику земельный налог платить не нужно. При этом ему ничего не возвращается и не засчитывается в счет будущих платежей по земельному налогу.

*Пример 4*. *Гражданка Валуева С.А. инвалид с детства, имеет в собственности земельный участок а Оренбургской области, предоставленный для огородничества. Кадастровая стоимость участка по состоянию на 1 января 2008 года составляет 9500 руб.*

Земельный налог на 2008 год со стоимости этого участка ей уплачивать не нужно, поскольку размер не облагаемой налогом суммы (10000 руб) превышает размер налоговой базы (9500руб).

Налоговая база в этом случае принимается равной нулю, но только при условии, что гражданка Валуева С.А. самостоятельно представила в налоговый орган по месту нахождения земельного участка соответствующие документы, подтверждающие право на уменьшение налоговой базы.

Особенности определения налоговой базы в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности:

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности (п.1. ст.392 НК РФ).

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей совместной собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, в равных долях (п.2 ст.392 НК РФ).

В случае если при приобретении здания, сооружения или другой недвижимости к приобретателю (покупателю) в соответствии с законом или договором переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для её использования, налоговая база в отношении пропорционально его доле в праве собственности на данный земельный участок.

Это означает, что покупатель здания, сооружения или другой недвижимости является плательщиком земельного налога только в случае, когда к нему перешло право собственности на землю, занятую приобретенной недвижимостью и необходимую для её использования, причем, по нашему мнению, только с момента государственной регистрации этого права.

Налоговый и отчетный периоды:

Налоговым периодом по земельному налогу признается календарный год (ст.393 НК РФ). Отчетными периодами для налогоплательщиков - организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, признаются первый, второй и третий квартал календарного года.

## 2.2 Налоговые ставки, льготы по уплате земельного налога

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать 0.3% кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

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 объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

приобретенных (представленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства.

В отношении прочих земельных участков налоговые ставки не могут превышать 1.5% их кадастровой стоимости (п.1 ст.394 НК РФ).

Льготы по уплате земельного налога

В соответствии со ст.395 главы 31 НК РФ от обложения земельным налогом освобождаются:

организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Минюста России - в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;

религиозные организации в отношении принадлежащих им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения;

общероссийские общественные организации инвалидов (в том числе созданные как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80%, в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности;

организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных выше общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25%, в - в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации товаров (за исключением подакцизных товаров, минерального сырья и иных полезных ископаемых, а также иных товаров по перечню, утвержденному постановлением Правительства РФ от 15.04.2005г №223), работ и услуг (за исключением брокерских и иных посреднических услуг);

учреждения, единственными собственниками имущества которых являются указанные общероссийские общественные организации инвалидов, - в отношении земельных участков, используемых ими для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных и иных целей социальной защиты и реабилитации инвалидов, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям;

организации народных художественных промыслов - в отношении земельных участков, находящихся в местах традиционного бытования народных художественных промыслов и используемых для производства и реализации изделий народных художественных промыслов;

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;

организации-резиденты особой экономической зоны -в отношении земельных участков, расположенных на территории особой экономической зоны, сроком на пять лет с момента возникновения права собственности на каждый земельный участок.

При применении норм п.1 ст.395 НК РФ в части освобождения от обложения земельным налогом земельных участков организаций и учреждений уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, предоставленных им для непосредственного выполнения возложенных на эти организации и учреждения функций, следует иметь в виду, что согласно ст.5 Закона РФ " Об учреждениях и органах, исполняющих уголовные наказания в виде лишения свободы" от 21.07.1993г. №5473-1 уголовно-исполнительная система Минюста России включает в себя:

учреждения, исполняющие наказания;

территориальные органы уголовно-исполнительной системы;

федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области исполнения наказания.

По решению Правительства РФ в уголовно-исполнительную систему могут входить следственные изоляторы, предприятия, специально созданные для обеспечения деятельности уголовно-исполнительной системы, научно-исследовательские, проекты, лечебные, учебные и иные учреждения.

Так, например, в Перечень видов предприятий, учреждений и организаций, входящих в уголовно-исполнительную систему (утвержден постановлением Правительства РФ от 01.02.2000г №89) включены:

базы материально-технического и военного снабжения;

управления строительства;

центральные ремонтно-механические мастерские и ремонтно-эксплуатационные предприятия;

межрегиональные ремонтно-восстановительные базы;

центры инженерно-технического обеспечения;

центральный узел связи;

автомобильные и железнодорожные хозяйства;

жилищно-коммунальные хозяйства;

подразделения технического надзора, лаборатории;

научно-исследовательские институты;

образовательные учреждения высшего, среднего, начального (учебные центры) профессионального и дополнительного характера образования;

санаторно-оздоровительные, амбулаторно-поликлинические и стационарные медицинские учреждения для персонала и членов их семей;

военно-врачебные комиссии;

центры санитарно-эпидемиологического надзора;

предприятия торговли;

редакции периодических изданий;

отделы специального назначения;

подразделения розыска, конвоирования, собственной безопасности, оперативно-технических и поисковых мероприятий;

военное представительство;

следственные изоляторы.

*При применении норм п.2 ст.395 НК РФ* в части освобождения от обложения земельным налогом земельных участков, которые заняты государственными автомобильными дорогами общего пользования, необходимо обратить внимание на следующее.

Дорога - это обустроенная или приспособленная и используемая для движения транспортных средств полоса земли либо поверхность искусственного сооружения. Дорога включает одну или несколько проездных путей, а также трамвайные пути, тротуары, обочины и разделительные полосы при их наличии (ст.2. Федерального закон "О безопасности дорожного движения" от 10.12.1995г. №196-ФЗ).

К землям, занятым государственными автомобильными дорогами общественного пользования, принято относить земли в пределах полосы отвода этих дорог со всеми входящими в их состав зданиями и сооружениями (земляное полотно, проезжая часть дороги, мосты, трубы, водоотводные, защитные и другие инженерно-дорожные сооружения, дорожные знаки и указатели, здания линейно-эксплуатационной службы и другие объекты, имеющие специальное назначении по обслуживанию указанных дорог).

В полосу отвода автомобильных дорог входят и земельные участки, необходимые для защитных лесонасаждений и устройств в местах, подверженных снежным и песчаным заносам и другим природным воздействиям.

Таким образом, при применении рассматриваемой льготы (п.2. ст.395 НК РФ) следует обязательно учитывать нормы постановления Правительства РФ №61 " О классификации автомобильных дорог в Российской Федерации". Так, например, налоговая служба, принимая во внимание этот документ, считает, что организации в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования, расположенные в границах городских населенных пунктов, освобождаются от уплаты земельного налога (письмо ФНС России от 11.12.2007г. № 11-0-09\1454@).

Религиозные организации в праве основывать и содержать следующие издания, строения и сооружения религиозного назначения: культовые здания и сооружение, иные места и объекты, специально предназначенные для совершения и обеспечения богослужений, молитвенных и религиозных собраний, других религиозных обрядов и церемоний, религиозного почитания (половничества), профессионального религиозного образования, иной религиозной деятельности (п. ст.16. Закона №125-ФЗ и п.1 Положение о передаче религиозным организациям находящегося в федеральной собственности имущества религиозного назначения утвержденного постановлением Правительства РФ от 30.06.2001г №490).

Религиозные организации в праве осуществлять благотворительную деятельность как непосредственно так и путем учреждения благотворительных организаций (п.1ст.18 Закона №125-ФЗ).

Таким образом, к зданиям, строениям и сооружениям благотворительного назначения следует относить объекты, непосредственно предназначенные для благотворительной деятельностью.

*Обратите внимание:* Некоторые представители налоговой службы на местах считают, что рассматриваемая льгота предоставляется только в отношении земельного участка, находящегося непосредственно под храмом или иным культовым зданием, в отношении же иных участков земли этой религиозной организации льгота не предоставляется.

По нашему мнению, это утверждение не верно, поскольку данная норма сформулирована так, что если на земле религиозной организации находится хотя бы одно здание (строение, сооружение) религиозного и благотворительного назначения, то весь земельный участок, на котором оно расположено, полностью освобождается от уплаты земельного налога.

В разъяснение трактования рассматриваемой нормы в письме Минфина России от 24.05.2005г. №03-06-02-02\41 отмечено, что от обложения земельным налогом освобождается весь земельный участок, принадлежащей религиозной организации, на котором расположено здание, строение или сооружение религиозного либо благотворительного назначения, не зависимо от нахождения на данном земельном участке зданий, строений и сооружений иного назначения.

При применении льготы, установленной п.5 ст.395 НК РФ, налогоплательщики должны знать следующее.

Общественными организациями инвалидов признаются организации, созданные инвалидами и лицами, представляющими их интересы, в целях защиты прав и законных интересов инвалидов, обеспечение им равных с другими гражданами возможности решение задач общественной интеграции инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители (один из родителей, усыновителей, опекун или попечитель) составляет не менее 80%, а также союзы (ассоциации) указанных организаций (ст.33 Федерального закона "О социально защите инвалидов в Российской федерации" от 24.11.1995г. №181-ФЗ). Общественные организации инвалидов, в том числе учреждения, созданные такими общественными организациями не в праве применять указанную льготу. В то же время освобождение от уплаты земельного налога для них может быть предусмотрено местным законодательством.

Под учреждение понимается не коммерческая организация созданная собственником для осуществления управленческих, социально культурных или иных функций не коммерческого характера и финансируемая им полностью или частично (ст.120 ГК РФ).

*При применении норм п.6 ст.395 НК РФ* в части освобождения от обложения земельным налогом организации народных художественных промыслов отношении земельных участков, находящихся в местах традиционного бытования народных художественных промыслов и используемых для производства и реализации изделий художественных промыслов, необходимо обратить внимание на следующее.

К организациям народных художественных промыслов относятся организации (юридические лица) любых организационно правовых форм и форм собственности, в объеме отгруженных (подлежащих реализации путем поставки или иной продажи либо обмена) товаров собственного производства (работ, услуг, выполненных, оказанных своими силами) которых изделия народных художественных промыслов, по данным федерального государственного статистического наблюдения за предыдущий год, составляет не менее 50% (п.2 ст.5 Федерального закона " О народных художественных промыслах" от 06.01.1999г №7-ФЗ).

*При применении норм п.7ст.395 НК РФ* необходимо подчеркнуть следующие:

Коренные малочисленные народы Российской Федерации -это народы, проживающие на территориях традиционного расселения своих предков, сохраняющие традиционные образ жизни, хозяйствование и промыслы, насчитывающие в Российской Федерации менее 50 тысяч человек и осознающие себя самостоятельными этническими общностями (п.1. ст.1 Федерального закона " О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации" от 30.04.1999г № 82-ФЗ и ст.1 Федерального закона "Об общих принципах организации общин коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации" от 20.07 2000г №104-ФЗ).

Единый перечень коренных малочисленных народов Российской Федерации утвержден постановление Правительства РФ от 24.03.2000г № 255.

Что касается *льгот для научных организаций при Российских академиях (п.8 ст.395 НК РФ), т*о хотелось бы отметить следующее.

Научная (научно-исследовательская) деятельность, к которой относится фундаментальные и прикладные научные исследования, - это деятельность, направленная на получение и применение новых знаний (ст.2 Федерального закона "О науке и государственной научно-технической политики" от 23.08.1996г. №127-ФЗ). Из вышесказанного становится очевидным, что научная организация имеет право на льготу по уплате земельного налога только при условии, что выделенный ей земельный участок относится к землям какой либо из указанных академий наук (по нашему мнению, это должно содержаться в документе, удостоверяющем право собственности, владения или пользование земельным участком).

Местные власти как упоминалось ранее, имеют право устанавливать дополнительные льготы по земельному налогу. Согласно ст.3.1 "Налоговые льготы" Закона г. Москвы №74 от обложения земельным налогом освобождаются:

органы государственной власти города Москвы и органы местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве - в отношении земельных участков, используемых ими для непосредственного выполнения возложенных на них функций;

учреждения образования, здравоохранения, культуры, социального обеспечения, физической культуры и спорта, финансируемые из федерального бюджета, бюджета города Москвы, а также за счет средств профсоюзов, - в отношении земельных участков, предоставленных для оказания услуг в области образования, здравоохранения, культуры социального обеспечения, физической культуры и спорта (в соответствии с законом г. Москвы от 16.07.2008г. №36 с 1 января 2010 г. слова "федерального бюджета" будут исключены);

государственные учреждения города Москвы, созданные по решениям Правительства Москвы и финансируемые из бюджета города Москвы, - в отношении земельных участков, предоставленных для непосредственного выполнения возложенных на них функций;

организации и физические лица - в отношении земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами;

государственные научные центры, а также научные организации, выполняющие научно-исследовательские и опытно - конструкторские работы за счет средств бюджетов, средств Российского фонда фундаментальных исследований и Российского фонда технологического развития, - в отношении земельных участков, используемых ими в целях научной деятельности (согласно Закону г. Москвы №36 с 1 января 2010г. этот пункт утрачивает силу);

учреждения и организации, осуществляющие охрану, содержание и использование особо охраняемых природных территорий, - в отношении земельных участков, предоставленных им на праве постоянного (бессрочного пользования, отнесенных к особо охраняемым природным территориям в соответствии с Законом г. Москвы от 26.09.2001г. №48 "Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве, занятых национальными, природными, природно-историческими, экологическими, экологическими, дендрологическими парками, природными заказниками, памятниками природы, заповедными участками, ботаническими садами, городскими лесами, водоохранными зонами;

организации, использующие труд инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников за налоговый и (или) отчетный периоды составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25% (при определении общего числа инвалидов в среднесписочную численность работников не включаются инвалиды, работающие по совместительству, договором подряда и другим договорам гражданско-правового характера), - в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации товаров (за исключением подакцизных товаров, минерального сырья иных полезных ископаемых, а также иных товаров по перечню, утвержденному постановлением Правительства РФ от 15.04.2005г. № 223), работ и услуг (за исключение брокерских и иных посреднических услуг, а также услуг по сдаче в аренду зданий, сооружений, помещений и земельных участков);

органы судебной системы, включая мировых судей, органы прокуратуры, органы внутренних дел - в отношении земельных участков, предоставленных для непосредственного выполнения возложенных на них функций;

органы, подразделения и организации пожарной охраны - в отношении земельных участков, предоставленных для непосредственного выполнения возложенных на них функций;

товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно -строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы, созданные в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, - в отношении земельных участков, используемых ими для достижения уставных целей в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

При этом налоговые льготы в соответствии с п.3 ст.3.1 Закона г. Москвы№74 не распространяются на земельные участки (части, доли земельных участков), сдаваемые в аренду. Правда, есть и исключения из этого правила (п.4 ст.3.1 Закона №74). Однако это совершенно иное, убедитесь сами. Налогоплательщики перечисленные в поп.2,9 и 10 п.1 ст.3.1 Закона №74, освобождаются от налогообложения в отношении сдаваемых в аренду земельных участков (частей, долей земельных участков) в случаях, когда арендная плата в полном объеме учитывается в доходах федерального бюджета, бюджета города Москвы с отражением доходов от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности в сметах доходов и расходов учреждений. Действие указанной нормы распространяется на учреждения, финансируемые из федерального бюджета, с 1 января 2005г, на учреждения, финансируемые из бюджета города Москвы, - с 1 января 2006г.

## Глава 3. Порядок исчисления и уплаты земельного налога

В общем случае сумма земельного налога исчисляется по истечению налогового периода (календарного года как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базе (п.1 ст.396 НК РФ). Иначе говоря, кадастровая стоимость земли умножается на соответствующую налоговую ставку.

*Пример 5. ООО "Афина" имеет в собственности земельный участок в городе Москве занятый офисным здание и производственными помещениями. Кадастровая стоимость участка по состоянию на 1 января 2009 года составляет 20млн. руб. Сумма земельного налога за 2009 год с этого участка составит для ООО "Афина" 300000руб. (20000000\*1,5%).*

Организации и физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями. (В отношении земельных участков, используемых ими в предпринимательской деятельности), исчисляют сумму земельного налога (сумму авансовых платежей по налогам) самостоятельно (п.2 ст.396 НК РФ).

Если иное предусмотрено п.2 ст.396 НК РФ, сумма налога (сумма авансовых платежей по налогам), подлежащая уплате в бюджет налогоплательщиками являющимися физическими лицами, исчисляются налоговыми органами (п.3 ст.396 НК РФ).

Организации и предприниматели, в отношении которых отчетный период определен как квартал, исчисляют суммы авансовых платежей по налогу по истечении первого, второго и третьего квартала текущего года как одну четвертую соответствующей налоговой ставки процентной доли кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (п.6 ст.396 НК РФ).

*Пример 6. ЗАО "Гефест" имеет в собственности земельный участок, который находится на территории г. Москвы и занят офисным зданием. Кадастровая стоимость этого участка по состоянию на 1 января 2009г составляет 4 млн. руб.*

*Сумма авансового платежа по земельному налогу за первый квартал 2009г рассчитывается ЗАО "Гефест" следующим образом:*

4000000 руб.: 4 \* 1,5% = 15000 руб.

Сумма земельного налога, подлежащая уплате в бюджет по итогам года, определяется как разница между суммой налога, исчисленной согласно п.1 ст.396 НК РФ, и суммами авансовых платежей, подлежащих уплате в течение этого года (п.5 ст.396 НК РФ)

*Обратите внимание:* если возникновение (прекращение) указанных прав произошло до 15 -го числа соответствующего месяца включительно, за полный месяц принимается месяц возникновения указанных прав.

*Пример 7. ООО "Электра" в январе 2009 г. приобрело земельный участок на территории города Москвы для строительства на нем офиса и зарегистрировала право собственности на эту землю 14 января 2009г.*

Кадастровая стоимость приобретенного земельного участка по состоянию на 1 января 2009г составляет 6 млн. руб.

При исчислении ООО "Электра" суммы авансового платежа по земельному налогу за первый квартал 2009г январь принимается в качестве полного месяца, в связи с чем сумма платежа рассчитывается следующим образом:

6000000 руб.: 4 \* 1,5%= 22500 руб.

Если возникновение (прекращение) указанных прав произошло после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц прекращения указанных прав.

Пример 8. ЗАО "Прокруст" в феврале 2009г. продало земельный участок на территории г. Москвы который относится к землям в составе зон сельскохозяйственного использования и на котором осуществлялось сельскохозяйственное производство.

В связи с продажей право собственности ЗАО "Прокруст" на эту землю прекращено 16 февраля 2009г. Кадастровая стоимость приобретенного земельного участка по состоянию на 1 января 2009г. составляет 10млн. руб.

При исчислении ЗАО "Прокруст" суммы авансового платежа по земельному налогу за первый квартал 2009г. февраль учитывается в качестве времени нахождения земли в собственности организации, в связи с чем сумма платежа рассчитывается следующим образом:

10000000 руб.: 4 \* 0,3% \* 2 = 5000 руб.

В отношении земельного участка (его доли), перешедшего (перешедшей) по наследству к физическому лицу, земельный налог исчисляется начиная с месяца открытия наследства (п.8 ст.396 НК РФ). Днем открытия наследства является день смерти гражданина. При объявлении гражданина умершим днем открытия наследства является день вступления в законную силу решения суда об объявлении гражданина умершим, а в случае, когда в соответствии с п.3 ст.45 ГК РФ днем смерти гражданина признан день его предполагаемой гибели, - день смерти, указанный в решении суда (ст.1114 ГК РФ)

*Пример 9. Гражданину Волнушкину С.В. (не имеющему право на уменьшение налоговой базы согласно п.2 ст.3.1 Закона г. Москвы №74 и п.5 ст.391 НК РФ) по наследству перешел земельный участок в г. Москве, предоставленный для садоводства. Наследство открыто 1 июля 2008г. Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2008г. составляет 1 млн. руб.*

*Сумма земельного налога рассчитывается следующим образом:*

*1000000 руб. \* 0,3% \* 6 мес.: 12мес. = 1500 руб.*

В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическим и юридическим лицам на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента2.

Данный коэффициент применяется в течение трехлетнего срока строительства начиная с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости (п.15 ст.396 НК РФ).

*Обратите внимание:* 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 (т.е. налогоплательщик праве зачесть ее в счет будущих платежей или вернуть)

Сумма излишне уплаченного налога подлежит возврату по письменному заявлению налогоплательщика в течение одного месяца со дня получения налоговым органом такого заявления.

Заявление о зачете или возврате суммы излишне уплаченного налога может быть подана в течение трех лет со дня уплаты указанной суммы.

В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, 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.

В отношении земельных, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими лицами для индивидуального жилищного строительства, исчисления суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 2 по истечении 10 лет с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости (п.16ст.396 НК РФ).

Нормы п.15 и 16 ст.396 НК РФ не затрагивают земельных участков, полученных в постоянное (бессрочное) пользование или в пожизненное наследуемое владение, они касаются только земли, приобретенной в собственность.

предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся, в государственной или муниципальной собственности, регламентированное ст.30. Земельного кодекса РФ, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием.

Предоставление земельных участков для строительства собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (аукционах) в соответствии со ст.38 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещение м объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в п.1ст.20 ЗК РФ, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

проведение работ по формированию земельного участка:

выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями установленными ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007г. № 221-ФЗ, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, учет такого земельного участка;

определение разрешенного использования земельного участка;

определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям и ТО;

принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов;

публикация сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов;

проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продажи права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка (передача земельных участков в аренду без проведения торгов допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков при наличии только одной заявки);

подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведение торгов.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием мета размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном ст.31. ЗК РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами установленными ст.32 ЗК РФ.

В случае если земельный участок сформировании, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подп.3 и 4 п.4 ст.30 ЗК РФ, если иной порядок не установлен ЗК РФ.

Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

Решение об отказе о предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суде.

В случае признания недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает исполнительный орган местного самоуправления, предусмотренные ст.29 ЗК РФ, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведение личного подсобного хозяйства.

Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки для строительства могут предоставляться в порядке, установленном ст.30 ЗК РФ, в соответствии с п.2 ст.5, п.3 ст.15, п.1 ст.22 и п.4 и 5 ст.28 ЗК РФ.

Акционерному обществу, 100% акций которого принадлежит Российской Федерации, управляющей компании, которые привлекаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами, или резиденту особой экономической зоны земельные участки предоставляются без проведения торгов и предварительного согласования мест размещения таких объектов на основании заявлений в соответствии с законодательством Российской Федерации об особых экономических зонах.

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находишься в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или аренду, а в случаях, установленных подп.5 п.1 ст.24 ЗК РФ, в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением, за исключением случаев, установленных подп.5 п.1 ст.24, п.2.1 ст.30 и п.27 ст.38.1 ЗК РФ.

Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухдневный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст.29 ЗК РФ, могут принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или право на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством РФ, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в Интернете.

В случае если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст.29 ЗК РФ, принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с гражданином в двухдневный срок после постановки на государственный кадастровый учет такого земельного участка.

В случае поступлении заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

*Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства* из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены в ст.30.2 ЗК РФ и заключается в следующем. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, их земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном ст.38.2 ЗК РФ.

Арендатор такого земельного участка обязан выполнять требования, предусмотренные подп.6-8 п.3 ст.38.2 ЗК РФ.

Арендатор также имеет право, предусмотренное п.9 ст.22 ЗК РФ, не зависимо от срока договора аренды такого земельного участка. При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению указанных в п.3 ст.30.2 ЗК РФ требований, касающихся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства

Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах раннее предоставленного земельного участка имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или аренду.

Собственник или арендатор указанных в п.5 ст.30.2 ЗК РФ земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, обязан выполнить требования, предусмотренные подп.8 п.3 ст.38.2 ЗК РФ. При обороте этих земельных участков к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований предусмотренных подп.8 п.3 ст.38.2 ЗК РФ.

В случае неисполнения обязанностей, указанных в п.3,4,6 и 7 ст.30.2 ЗК РФ, а также в случае ненадлежащего их исполнения права на земельные участки могут быть прекращены в соответствии с ЗК РФ и гражданским законодательством. При этом взимается неустойка в размере 1\150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки, если договором не предусмотрено иное.

По результатам проведения государственной кадастровой оценки земель кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января календарного года подлежит доведению до сведения налогоплательщиков в порядке, определяемом Правительством РФ, не позднее 1 марта этого года (п.14 ст.396 НК РФ)

В силу постановления Правительства РФ от 07.02.2008г. №52 "О порядке доведения кадастровой стоимости земельных участков до сведения налогоплательщиков"" территориальные органы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости бесплатно предоставляют налогоплательщикам земельного налога (по ст.388 НК РФ) сведения о кадастровой стоимости земельных участков в виде кадастрового номера объекта недвижимости и его кадастровой стоимости для целей налогообложения по письменному заявлению налогоплательщика в порядке, установленном ст.14 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007г. № 221-ФЗ.

Сведения о кадастровой стоимости земельных участков для целей налогообложения размещаются на официальном сайте Федерального агентства кадастра объектов недвижимости в Интернете.

Порядок и сроки уплаты земельного налога и авансовых платежей:

Земельный налог и авансовые платежи по налогу подлежат уплате в порядке и сроки, которые установлены нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов Москвы и Санкт-Петербурга).

При этом согласно п.1 ст.397 НК РФ срок уплаты налога (авансовых платежей по налогу) для налогоплательщиков-организаций или физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, не может быть установлен ранее срока, предусмотренного п.3 ст.398 НК РФ (в отношении авансовых платежей - не позднее последнего числа месяца, следующего за истекшим отчетным периодом).

Так к примеру в г. Москве в силу ст.3 Закона №74 земельный налог, подлежащий уплате по истечении года, уплачивается не позднее 1 февраля следующего за истекшим года.

Следует помнить, что при уплате налога и сбора с нарушением срока уплаты налогоплательщик (плательщик сбора) уплачивает пени в порядке и на условиях, предусмотренных НК РФ (п.2 ст.57 НК РФ).

Необходимо иметь в виду, что уплата пеней происходит одновременно с уплатой сумм налога и сбора или после уплаты таких сумм в полном объеме.

Как уже подчеркивалось, московские налогоплательщики - физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями, не уплачивают авансовые платежи по земельному налогу (п.3 ст.3 Закона г. Москвы №74)

Остальные же столичные плательщики земельного налога, т.е. организации и физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями (в отношении земельных участков, используемых ими в предпринимательской деятельности), уплачивают авансовые платежи по земельному налогу не позднее последнего числа месяца, следующего за истекшим отчетным периодом т.е. не позднее 30 апреля, 31 июля и 31 октября.

*Обратите внимание:* согласно п.7 ст.6. НК РФ в случаях когда последний день срока, установленного законодательством о налогах и сборах, падает на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

## 3.1 Налоговая декларация по земельному налогу

Налогоплательщики - физические лица уплачивают налог и авансовые платежи по налогу на основании налогового уведомления, направленного налоговым органом (п.4 ст.397 НК РФ), поэтому налоговую декларацию им представлять не нужно.

Физические лица, своевременно не привлеченные к уплате налога на землю, уплачивают его не более чем за три предыдущих года.

Декларации по земельному налогу представляют организации и физические лица - индивидуальные предприниматели, использующие принадлежащие им на праве собственности или на праве постоянного (бессрочного) пользования земельные участки в предпринимательской деятельности, в налоговый орган по месту нахождения земельного участка по истечении налогового периода (календарного года) не позднее 1 февраля следующего года

Кроме того, означенные налогоплательщики, уплачивающие в течении налогового периода авансовые платежи по налогу, по истечении отчетного периода представляют в налоговый орган по месту нахождения земельного участка налоговый расчет по авансовым платежам по земельному налогу.

Налогоплательщики, в соответствии со ст.83 НК РФ отнесенные к категории крупнейших, представляют налоговые декларации (расчеты) по месту учета в качестве крупнейших налогоплательщиков.

Организации, которые освобождены от уплаты земельного налога, обязаны представлять в налоговые органы налоговые декларации (расчеты по авансовым платежам) по земельному налогу. Это обусловлено тем, что ст.395 НК РФ устанавливает льготы по земельному налогу, но не выводит те или иные земельные участки из объектов налогообложения и, соответственно, не освобождает организации от обязанностей налогоплательщика.

Соответственно организации, освобожденные от уплаты земельного налога, должны представлять в налоговые органы декларации (расчеты по авансовым платежам) по земельному налогу в общеустановленном порядке.

## Заключение

Подводя итог в работе, можно сделать общие выводы просмотренным вопросам. Использование земли в РФ является платным. Земельный налог отнесен НК РФ к местным налогам и регулируется гл.31 НК РФ, вступивший в силу с 2005г. До этого условия и порядок исчисления и уплаты земельного налога определялись на основе Закон РФ от 14.02.1992г. "О плате за землю" и Земельного кодекса.

В соответствии со статьей №388 НК плательщиками земельного налога являются организации и физические лица обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Не признаются плательщиками земельного налога лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.

Объектом налогообложения признаются земельные участки расположенные в пределах муниципального образования (в том числе городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог. Не признаются объектом налогообложения: - земельные участки, изъятые из оборота; - некоторые земельные участки, ограниченные в обороте (их перечень в п.2,3,5ст.389 НК); - земельные участки из состава земель лесного фонда.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством РФ.

Налоговым периодом признается календарный год. Отчетными периодами для налогоплательщиков -организаций и ИП, признаются 1-й,2-й и 3-й квартал календарного года. Представительный орган муниципального образования в праве не устанавливать отчетный период.

Налоговые ставки не могут превышать:

0,3% в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, занятых жилищным фондом и предоставленных для личного подсобного хозяйства;

1,5% - в отношении прочих земельных участков

Порядок исчисления налога и авансовых платежей. После окончания календарного года ИП и организации должны представить в налоговые органы декларацию по земельному налогу, не позднее 1февраля истекшего налогового периода. Налогоплательщики, имеющие право на налоговые льготы, должны представить документы подтверждающие такое право, в налоговые органы по месту нахождения земельного участка.

На сумму налога, подлежащую уплате в бюджет, определяется как разница меду исчисленной суммой налога и суммами подлежащих уплате в течение налогового периода авансовых платежей по налогу.

Насколько совершенна действующая сегодня система налогообложения земель - это покажет время.

## Список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г №136-ФЗ

3. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 №197-ФЗ

Федеральный закон от 25.10.2001г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

4. Федеральный закон от 18.06.2001г №78-ФЗ "О землеустройстве". СЗ РФ. 2001. №26. Ст.2582.

5. Федеральный закон от 02.01.2000г. №28-ФЗ "О государственном земельном кадастре".

6. Крассов О.И. Земельное право современной России: Учебное пособие -М: ДЕЛО, 2007

7. Волков Г.А., Голиченков А.К. и др. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации - М.: Изд-во: БЕК, 2002

Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник для высших юридических учебных заведений - М.: ООО "Профобразование", 2006

8. Кузьмин Г.В. Земельный налог: особенности исчисления и уплаты - М.: Бухгалтерский учет, 2009. - 112с. (Библиотека журнала "Бухгалтерский учет")