

**Вопрос:** О применении ставок земельного налога в отношении земельного участка, занятого зданием общежития и иными объектами, не относящимися к жилищному фонду и к объектам ЖКХ.

**Ответ:**

Федеральная налоговая служба рассмотрела обращение от 24.08.2021 по вопросу налогообложения земельного участка, занятого жилищным фондом (зданием общежития) и иными объектами, не относящимися к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (далее - объекты ЖКХ), и сообщает.

К полномочиям ФНС России, предусмотренным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2004 N 506 "Об утверждении Положения о Федеральной налоговой службе", не относится официальное (общеобязательное для всех участников налоговых правоотношений) разъяснение норм Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) об условиях исчисления земельного налога (далее - налог). Вместе с тем полагаем возможным направить следующие рекомендации.

Согласно абзацу третьему подпункта 1 пункта 1 статьи 394 Кодекса налоговые ставки по налогу устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) и не могут превышать 0,3% в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами ЖКХ (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам ЖКХ).

Исходя из подпункта 2 пункта 1 статьи 394 Кодекса в отношении прочих, не указанных в подпункте 1 пункта 1 статьи 394 Кодекса, земельных участков налоговая ставка не может превышать 1,5%.

В соответствии с пунктом 1 статьи 34.2 Кодекса Министерство финансов Российской Федерации дает письменные разъяснения по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах. Налоговые органы обязаны руководствоваться такими разъяснениями Министерства финансов Российской Федерации (подпункт 5 пункта 1 статьи 32 Кодекса).

В рамках указанных полномочий ФНС России направила (письмо от 04.08.2006 N ММ-6-21/764@) для руководства налоговым органам письмо Минфина России от 26.07.2006 N 02-03-09/2027, в котором разъяснено, что если на едином земельном участке наряду с другими объектами находятся объекты жилищного фонда (включая общежития) и объекты ЖКХ, то при исчислении налога в отношении рассматриваемого земельного участка к площади, занимаемой непосредственно объектами жилищного фонда и объектами ЖКХ, должна применяться налоговая ставка в размере не более 0,3%, а к остальной площади этого земельного участка должна применяться ставка, определенная для данной категории земельных участков.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.11.2012 N 7943/12 по делу N А33-5297/2011 подтверждается правомерность вывода о том, что при наличии доказательства нахождения на земельных участках объектов жилищного фонда и объектов ЖКХ налог исчисляется исходя из налоговой ставки, подлежащей применению к кадастровой стоимости земельного участка, рассчитываемой применительно к площади участков, занятой объектами жилищного фонда и объектами ЖКХ.

Итоговым по делу N А33-5297/2011 постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 26.11.2013 определено, что применение налогоплательщиком налоговой ставки к кадастровой стоимости земельных участков, рассчитываемой применительно к площади участков, занятой объектами жилищного фонда (общежитиями) и объектами ЖКХ, соответствует пункту 1 статьи 390 Кодекса, устанавливающему правило об определении налоговой базы в отношении каждого земельного участка, пункту 2 статьи 391 Кодекса, согласно которому установление различных налоговых ставок является основанием для отдельного расчета налоговой базы, а также положениям, предусмотренным подпунктом 1 пункта 1 статьи 394 Кодекса.

Согласно пункту 3 статьи 391 Кодекса налогоплательщики-организации определяют налоговую базу по налогу самостоятельно на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости.

Таким образом, для определения площадей частей земельного участка, занятых жилищным фондом, объектами ЖКХ и иными объектами, в целях применения при исчислении налога соответствующих налоговых ставок могут использоваться сведения Единого государственного реестра недвижимости о таких частях земельного участка.

В указанном письме Минфина России от 29.05.2017 N 03-05-05-02/32665 сообщается о том, что если на земельном участке, предоставленном организации на праве постоянного (бессрочного) пользования с видом разрешенного использования для размещения объектов образования располагается общежитие учебного заведения, предназначенное для временного проживания граждан в период их работы или обучения, то в отношении таких земельных участков при исчислении налога может применяться налоговая ставка в размере, не превышающем 0,3%.

Исходя из вышеперечисленных положений Кодекса и предыдущих разъяснений Минфина России, направленных в налоговые органы и имеющих актуальный характер, по мнению ФНС России, вывод, содержащийся в письме Минфина России от 29.05.2017 N 03-05-05-02/32665, с большей степенью вероятности может применяться в случае, если на земельном участке расположены только объекты жилищного фонда и (или) объекты ЖКХ. Вместе с тем указанное письмо Минфина России не доводилось для общеобязательного применения налоговых органов, не может рассматриваться и окончательно интерпретироваться без оценки конкретных обстоятельств, исходя из которых оно подготовлено.

Настоящее письмо носит сугубо информационно-справочный (рекомендательный) характер, не устанавливает общеобязательных правовых норм и не препятствует применению нормативных правовых актов и судебных постановлений в значении, отличающемся от вышеизложенных разъяснений.

 **Основание: Письмо ФНС России от 27.08.2021 N БС-3-21/5912@**