

Проконова С.С.

Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова
Научный руководитель – В.Н. Ротова, к.э.н., доцент

ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Актуальность данной темы состоит в том, что, несмотря на то, что гл. 31 «Земельный налог» НК РФ действует уже пять лет (с 1 января 2005 года), вопросов по ее применению меньше не становится. Плательщики земельного налога часто сталкиваются с непреодолимыми преградами на пути оформления земельных отношений и уплаты данного налога. Цель исследования данной темы – рассмотреть проблемы земельного налога и пути их решения. Задачи необходимые для решения данной цели:

- изучить земельный налог;
- проанализировать проблемы земельного налога;
- рассмотреть варианты пути их решения;
- Сделать выводы.

"Переход к кадастровому исчислению земельного налога выявил существенные проблемы, как для налоговых органов, так и для налогоплательщиков и местных бюджетов. Обзор законодательства, судебной-арбитражной практики, юридической прессы, заявлений и жалоб налогоплательщиков позволяет нам обратить внимание на отдельные сложности, связанные с администрированием земельного налога.

Наиболее распространенным недостатком является определение налоговой базы, без которого невозможно уплатить налог. Многие муниципальные образования краев так и не смогли предоставить в налоговые органы в полном объеме информацию об объектах налогообложения и правообладателях земельных участков.

В основе своей проблема определения налоговой базы актуальна для земельных участков сельскохозяйственного назначения. Внимательное изучение проблемы во всех муниципальных районах края позволяет нам утверждать, что неудовлетворительное положение дел по государственной регистрации прав и сделок с земельными участками, а также налогообложение правообладателей земельных долей по целому ряду районов края сложилось из-за того, что недостаточными темпами осуществляется межевание, кадастровый учет земель и подготовка соглашений и договоров аренды.

В этой связи налоговые органы края столкнулись с острейшей проблемой налогообложения доли собственника - физического лица, поскольку согласно пункту 1 статьи 392 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый Кодекс) 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. Но в сведениях о земельных участках и их правообладателях, получаемых налоговыми органами из регистрационной службы согласно статье 396

Налогового кодекса, присутствует до 40% сведений с незаполненными кадастровыми номерами или кадастровыми номерами нарушенной структуры, отсутствуют размеры долей в праве собственности на земельные участки. Иными словами, отсутствие зарегистрированных прав общей долевой собственности на земельные участки в регистрационной службе препятствует работе налоговых органов, что в конечном итоге приводит к недопоступлению денежных средств в местные бюджеты.

На сегодняшний день данная проблема остается неурегулированной и налоговые органы практически ежегодно вынуждены перепроверять базу данных правообладателей земельных долей, актуальность которой, в свою очередь, зависит от полноты информации, передаваемой муниципальными органами и органами по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Другая немаловажная проблема - налогообложение земельных участков, занятых под объектами недвижимости, особенно под многоквартирными домами. Ситуация усугубляется, если объекты недвижимости расположены на земельных участках, в отношении которых не проводились межевание и кадастровый учет. Соответственно, у налогоплательщиков отсутствуют правоустанавливающие документы на землю. Естественно, возникает вопрос о правомерности уплаты земельного налога.

Согласно статье 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом следует иметь в виду, что на основании статьи 392 Налогового кодекса 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.

Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включающее земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (пункт 1 статьи 37 Жилищного кодекса).

Учитывая изложенное, в том случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, а также имеются документы о государственной регистрации данного земельного участка, а при их отсутствии - документы, подтверждающие право собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, то налогоплательщиками земельного налога должны признаваться собственники жилых и нежилых помещений этого дома. При этом налог должен исчисляться в порядке, предусмотренном статьей 392 Налогового кодекса.

Множество вопросов и жалоб налогоплательщиков связано с необоснованным, по их мнению, начислением земельного налога.

На сегодняшний день основу правового регулирования земельного налога составляет глава 31 "Земельный налог" Налогового кодекса (ч. 1 - 2). Однако особенности правового регулирования земельного налога продолжают иметь место, что является естественным, если учитывать то обстоятельство, что земельный участок является объектом недвижимости, а налогоплательщиками - землепользователи, землевладельцы и собственники земельных участков. На федеральном уровне существенную роль в правовом регулировании земельного налога играют и другие законы. Это, прежде всего, Земельный кодекс РФ, Закон РФ от 11 октября 1991 "О плате за землю" (ред. от 07.03.2005) (действует только статья 25 о нормативной цене земли), а также иные акты земельного законодательства, опосредованно участвующие в регулировании исследуемых отношений.

Главой 31 Налогового кодекса установлены все элементы земельного налога. Статья 387 данной главы непосредственно связана со статьей 12 первой части Налогового кодекса, в которой среди прочего дается понятие местного налога. Можно сказать, что пункт 1 статьи 387 есть развитие (применительно конкретно к земельному налогу) положений пункта 4 статьи 12 Налогового кодекса, в соответствии с которым местные налоги:

1) устанавливаются Налоговым кодексом и нормативными правовыми актами органов муниципальных образований о налогах;

2) вводятся в действие и прекращают действовать на территориях муниципальных образований в соответствии с Налоговым кодексом и нормативными правовыми актами органов муниципальных образований о налогах;

3) обязательны к уплате на территории соответствующих муниципальных образований.

Реализуя положения по установлению земельного налога, представительные органы муниципальных образований могут также устанавливать налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков. Соответствующие положения включаются в принимаемые ими нормативные правовые акты по земельному налогу.

Положение данной главы Налогового кодекса, определяющее полномочия по установлению льгот по уплате земельного налога, соответствует

нормам, содержащимся в п. 4 ст. 12 и ст. 56 "Установление и использование льгот по налогам и сборам" Налогового кодекса.

Наконец, еще одной из наиболее часто встречающихся проблем, является проблема получения налогоплательщиками (организациями и индивидуальными предпринимателями) информации о кадастровой стоимости принадлежащих им земельных участков для целей самостоятельного исчисления земельного налога.

Согласно п. 14 ст. 396 Налогового кодекса 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 Российской Федерации, не позднее 1 марта этого года.

Такой порядок установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.02.2008 N 52 "О порядке доведения кадастровой стоимости земельных участков до сведения налогоплательщиков", согласно которому определено, что территориальные органы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости бесплатно предоставляют налогоплательщикам земельного налога, признаваемым таковыми в соответствии со статьей 388 Налогового кодекса, 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 статьей 14 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости". Кроме того, сведения о кадастровой стоимости земельных участков для целей налогообложения должны размещаться на официальном сайте Федерального агентства кадастра объектов недвижимости в сети Интернет.

На основе изученного материала можно сделать следующие выводы, что проблем с уплатой земельного налога, судя по всему, в ближайшее время меньше не будет. Спорных вопросов тоже.

Что касается нормативно-правовых актов представительных органов муниципальных образований, касающихся вопросов уплаты земельного налога, то Минэкономразвития дает такие советы. Согласно положению о Минэкономразвития министерство не уполномочено проверять легитимность нормативно-правовых актов субъектов.

Будут ли вноситься изменения в законодательство Российской Федерации, регламентирующее установление и уплату земельного налога, арендных платежей за землю, а также определение кадастровой стоимости земельных участков? По мнению Минфина, согласованному с Минэкономразвития и Минрегионом, внесение изменений в законодательство Российской Федерации, регламентирующее установление и уплату земельного налога, не требуется (Письмо Минфина РФ от 22.06.2009 N 03 05 05 02/33).

Библиографический список

1. Жилищный Кодекс РФ [Электронные ресурсы] – Электрон. текст. дан. – Режим доступа:// [http: www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
2. Письмо Минфина РФ от 22.06.2009 N 03 05 05 02/33 [Электронные ресурсы] – Электрон. текст. дан. – Режим доступа:// [http: www.minfin.ru](http://www.minfin.ru).
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 07.02.2008 N 52 "О порядке доведения кадастровой стоимости земельных участков до сведения налогоплательщиков"
4. УФНС по Алтайскому краю 10.07.2010
5. Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ. Раздел 10, Глава 31.