Вопрос: Об освобождении от налогообложения земельным налогом земельных участков в составе общего имущества многоквартирного дома.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 4 апреля 2016 г. N 03-05-05-02/18872

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение и по вопросу налогообложения земельных участков, занимаемых многоквартирными домами, сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс) налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Налогового кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено указанным пунктом статьи 388 Налогового кодекса.

Согласно статье 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. 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 обращаем внимание, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункт 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64).

На основании пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) 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).

В соответствии с пунктом 1 статьи 390 Налогового кодекса налоговая база для исчисления земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 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 (пункт 1 статьи 392 Налогового кодекса).

Для налогоплательщиков - физических лиц налоговая база определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими государственный кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункт 4 статьи 391 Налогового кодекса).

Пунктом 4 статьи 397 Налогового кодекса установлено, что налогоплательщики - физические лица уплачивают земельный налог на основании налогового уведомления, направленного налоговым органом.

Одновременно отмечаем, что согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 389 Налогового кодекса земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не признаются объектом налогообложения земельным налогом.

Данная норма вступила в силу с 1 января 2015 года.

Заместитель директора
Департамента налоговой
и таможенно-тарифной политики
В.А.ПРОКАЕВ

04.04.2016