

ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет»,
Тверь. E-mail: gala-skvortsova@yandex.ru

About the authors:

GATAMOV Etibar Ehtiramovich – Postgraduate Student of the
Department of Economics and Production Management, Tver State Technical
University, Tver. E-mail: gatamovv@mail.ru

NIKOLAEV Kirill Alexandrovich – Postgraduate Student of the
Department of Economics and Production Management, Tver State Technical
University, Tver. E-mail: kirillnik69@mail.ru

SKVORTSOVA Galina Gennadyevna – Candidate of Economic
Sciences, Associate Professor of the Department of Economics and Production
Management, Tver State Technical University, Tver. E-mail: gala-
skvortsova@yandex.ru

УДК 336.226.212.1

ОСОБЕННОСТИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

А.Д. Никитина, В.В. Карцева

© Никитина А.Д., Карцева В.В., 2026

Аннотация. *Статья посвящена особенностям налогообложения земельных участков. Процесс регулируется комплексом норм Налогового и Земельного кодексов Российской Федерации, предусматривающих особенности определения налоговой базы, ставок, момента реализации и учета расходов.*

Ключевые слова: *земельный участок, Налоговый кодекс Российской Федерации, налоговая база, налог, плательщики земельного налога, особенности налогообложения.*

Земельные участки и сделки с ними занимают важное место в имущественном и налоговом праве Российской Федерации. С правовой точки зрения земельный участок является недвижимой вещью, представляющей собой часть земной поверхности с определенными характеристиками, что позволяет идентифицировать его как объект права собственности и иных прав на землю.

В имущественном праве земельные участки выступают объектами гражданских прав, и это обеспечивает возможность их приобретения, использования, распоряжения ими и обложения их налогами.

В налоговом праве земельные участки являются объектом налогообложения земельным налогом, который относится к местным налогам и регулируется главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ). Объектом налогообложения признаются земельные участки, находящиеся в пределах муниципального образования, на территории которого введен земельный налог согласно п. 1 ст. 389 НК РФ. При этом не облагаются земельным налогом участки, изъятые из оборота или ограниченные в обороте в соответствии с законодательством [1].

Общие принципы налогообложения земельных участков

Объект налогообложения – земельный участок с определенными характеристиками, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Налогоплательщиками являются собственники земельных участков, а также лица, владеющие ими на правах постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельного участка, указанная в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на 1 января налогового периода согласно ст. 391 НК РФ. Для организаций налоговая база рассчитывается самостоятельно на основании данных ЕГРН, для физических лиц – налоговыми органами [4].

Налоговые ставки устанавливаются представительными органами муниципальных образований в пределах, определенных НК РФ, и могут дифференцироваться в зависимости от категории земель и вида их использования [2].

Сумма земельного налога исчисляется исходя из налоговой базы, налоговой ставки и периода владения земельным участком в течение налогового периода с применением соответствующих коэффициентов.

Отметим, что земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не признаются объектом обложения земельным налогом.

Плательщиками земельного налога являются:

физические лица, владеющие земельными участками;

юридические лица, в том числе садовые некоммерческие товарищества (СНТ), если земельные участки принадлежат им на праве собственности или постоянного (бессрочного) пользования.

Особенности налогообложения земельных участков, находящихся в коллективной собственности СНТ

Если земельные участки общего пользования предоставлены в коллективно-совместную собственность СНТ как юридическому лицу (свидетельство о праве коллективной собственности выдано СНТ, сведения о правообладателе внесены в Росреестр на СНТ), то именно СНТ является плательщиком земельного налога по таким участкам.

Если земельные участки общего назначения находятся в общей долевой собственности физических лиц – членов СНТ (например, собственников садовых участков), то налог уплачивают эти физические лица пропорционально своей доле в общей долевой собственности.

Если земельные участки находятся в собственности физических лиц – членов СНТ, то налог уплачивают эти физические лица.

Налоговая база по земельному налогу определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка. Для участков в общей долевой собственности налоговая база распределяется пропорционально долям собственников [7].

Обязанности физических лиц по уведомлению налоговых органов о земельных участках

Если физическое лицо не получало налоговые уведомления и не уплачивало земельный налог за период владения участком, оно обязано однократно подать в налоговый орган сообщение о наличии объекта недвижимого имущества (земельного участка) не позднее 31 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Несоблюдение данной обязанности влечет штраф в размере 20 % от неуплаченной суммы налога.

Органы, осуществляющие государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимость, обязаны в течение 10 дней с момента регистрации и ежегодно до 15 февраля предоставлять сведения о земельных участках в налоговые органы [6].

Таким образом, в зависимости от оформления права собственности на земельные участки в СНТ, налогоплательщиками могут быть либо само СНТ (юридическое лицо) по участкам общего пользования, либо физические лица – собственники долей в общей собственности, либо собственники земельных участков. Физические лица обязаны уведомлять налоговые органы о земельных участках, если ранее они не получали налоговых уведомлений.

Рассмотрим сферу налогообложения на имущество организаций и земельные участки.

Земельные участки не признаются объектами обложения налогом на имущество организаций. Согласно пункту 4 статьи 374 НК РФ, налогом на имущество облагается недвижимое имущество, за исключением земельных участков. Следовательно, организации не уплачивают налог на имущество по земельным участкам, находящимся в их собственности [5].

Особенности применения налога на добавленную стоимость (НДС) при продаже и аренде земельных участков

Продажа земельных участков

Операции по реализации земельных участков и долей в них не являются объектом обложения НДС. Это установлено подпунктом 6

пункта 2 статьи 146 НК РФ. Следовательно, при продаже земельного участка НДС не начисляется, продавец не выставляет счет-фактуру с НДС, а покупатель не вправе принять НДС к вычету.

При этом переход права собственности на земельный участок по договору купли-продажи подлежит государственной регистрации и налог на землю уплачивается продавцом до даты прекращения права собственности, т. е. до внесения соответствующей записи в ЕГРН.

Аренда земельных участков

Арендные платежи за пользование земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не облагаются НДС. Это связано с тем, что земля признается природным ресурсом, а платежи за право пользования природными ресурсами освобождены от НДС согласно подпункту 17 пункта 2 статьи 149 НК РФ.

При этом арендаторы, являющиеся органами государственной власти и управления, выступают налоговыми агентами по НДС и обязаны исчислять и уплачивать налог в бюджет в порядке, установленном пунктом 3 статьи 161 НК РФ.

Таким образом, земельные участки не облагаются налогом на имущество организаций. Реализация земельных участков не является объектом налогообложения НДС.

При аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, арендная плата освобождена от НДС.

Переход права собственности на земельный участок подлежит государственной регистрации, и налог на землю уплачивается до даты прекращения права собственности.

При изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд организация получает денежную компенсацию, которая имеет особенности учета в налоговом и бухгалтерском учете.

Налог на прибыль.

Согласно постановлению Президиума ВАС РФ от 23.06.2009 № 2019/09 и определению Верховного Суда Российской Федерации от 06.09.2023 № 301-ЭС23-15428, компенсация за изъятие земельного участка и расположенного на нем имущества не включается в налоговую базу по налогу на прибыль, поскольку происходит прекращение права собственности, а выплата носит компенсационный характер.

Тем не менее Минфин России в письмах от 05.09.2024 № 03-03-06/1/84156 и от 22.05.2024 № 03-07-11/46850 указывает, что такие выплаты не перечислены в закрытом перечне доходов, не учитываемых при налогообложении, и на этом основании рекомендует включать их в состав доходов.

Федеральная налоговая служба (ФНС) России в письме от 29.07.2022 № СД-4-3/9846 по согласованию с Минфином (письмо Минфина от

21.07.2022 № 03-11-09/70420) поддерживает позицию о невключении компенсации в доходы при упрощенной системе налогообложения.

В связи с этим возможны два варианта: включать либо не включать компенсацию в доходы, что создает риск споров с налоговыми органами.

Остаточная стоимость изъятого земельного участка (расходы на его приобретение) не признается расходом, уменьшающим налоговую базу, если компенсация не учитывается в доходах, так как расходы не связаны с деятельностью, направленной на получение дохода [8].

Определение даты реализации

Для целей налогообложения прибыли датой реализации земельного участка признается дата передачи имущества по передаточному акту или иному документу.

Налог на добавленную стоимость

Изъятие земельного участка и объектов недвижимости с выплатой компенсации не признается реализацией для целей НДС, так как право собственности прекращается, а не переходит.

Следовательно, сумма компенсации не облагается НДС.

Учет расходов на приобретение земельного участка

Расходы на приобретение земельных участков учитываются в целях налогообложения прибыли только при их реализации [3].

Земля не относится к амортизируемому имуществу, поэтому расходы учитываются единовременно при продаже.

Таким образом, компенсация за изъятие земельного участка для государственных нужд, согласно судебной практике и части позиций ФНС и Минфина России, не включается в налоговую базу по налогу на прибыль, но при этом существует риск споров.

Остаточная стоимость участка не учитывается в расходах при невключении компенсации в доходы.

Налог на добавленную стоимость с компенсации не уплачивается.

Датой реализации считается дата передачи имущества.

Расходы на приобретение учитываются при реализации.

На основании проведенного исследования приходим к выводу о том, что налогообложение земельных участков регулируется комплексом норм НК РФ и Земельного кодекса РФ, предусматривающих особенности определения налоговой базы, ставок, момента реализации и учета расходов. При перераспределении участков и иных специфических операциях возможны дополнительные налоговые последствия, требующие внимательного анализа конкретных обстоятельств.

Библиографический список

1. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (с изм. и доп.) // КонсультантПлюс: справочно-

правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 20.06.2025).

2. О кадастровой деятельности: Федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (последняя редакция) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения: 20.06.2025).

3. Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы: Постановление Правительства РФ от 24.11.2016 № 1240 // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_207750/ (дата обращения: 20.06.2025).

4. Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости: приказ Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_383887/ (дата обращения: 20.06.2025).

5. Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке: приказ Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_395138/2ff7a8c72de3994f30496a0ccbb1ddafdaddd518/ (дата обращения: 20.06.2025).

6. Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр). URL: <https://rosreestr.gov.ru> (дата обращения: 20.06.2025).

7. Перцик Е.Н. Территориальное планирование: учебник. 2-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт, 2018. URL: https://mx3.urait.ru/uploads/pdf_review/A7690846-C816-4A47-9F4D-C61DCCEFE752.pdf (дата обращения: 20.06.2025).

8. Слезко В.В., Слезко Е.В. Землеустройство и управление землепользованием: учебное пособие. URL: <https://znanium.com/catalog/document?id=351012> (дата обращения: 20.06.2025).

FEATURES OF TAXATION OF LAND PLOTS

A.D. Nikitina, V.V. Kartseva

Abstract. *The article is devoted to the peculiarities of taxation of land plots. The process is regulated by a set of norms of the Tax code of the Russian Federation and the Land Code of the Russian Federation, which provide for*

the specifics of determining the tax base, rates, time of sale and cost accounting.

Keywords: *tax, land, land plot, Tax code of the Russian Federation, tax base.*

Об авторах:

НИКИТИНА Александра Дмитриевна – студентка 2-го курса, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: kafgk2018@yandex.ru

About the authors:

NIKITINA Alexandra Dmitrievna – 2th year Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: alexandra.2211@mail.ru

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: kafgk2018@yandex.ru

УДК 332.62

РЫНОЧНАЯ И КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ: ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

В.А. Сакулина, В.В. Карцева

© Сакулина В.А., Карцева В.В., 2026

Аннотация. *В статье рассмотрены основные ценообразующие факторы рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости. Выделены их общие черты и основные различия.*

Ключевые слова: *недвижимость, рынок недвижимости, факторы стоимости, кадастровая стоимость, рыночная стоимость.*

Рыночный и кадастровый виды стоимости являются важными аспектами на рынке недвижимости и в сфере имущественных отношений. Рыночная стоимость отражает мнение оценщика о цене, по которой объект может быть продан на открытом рынке. В отличие от нее, кадастровая стоимость устанавливается государственными органами и