



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67
тел.: 274-85-18, факс: 274-85-39

31.05.2016 № 2608-1/16-22-0-1
На № _____ от _____

Председателю постоянной
комиссии по бюджету и
налогам

Н.И. Пустотину

Заключение

на проект федерального закона «О внесении изменений в часть вторую
Налогового кодекса Российской Федерации»

Правовое управление, исследовав проект федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации», направленный депутатом Законодательного собрания Ленинградской области В.С. Петровым в Законодательное собрание Ленинградской области для рассмотрения и принятия решения о целесообразности внесения в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, отмечает следующее.

Законопроектом предлагается ввести в статью 390 Главы 31 «Земельный налог» Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) норму, согласно которой налоговая база может определяться не только как кадастровая стоимость земельного участка, но и как рыночная, устанавливаемая в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности, в случае подачи налогоплательщиком-физическим лицом земельного налога соответствующего заявления в налоговый орган.

В соответствии с пунктом 1 статьи 387 главы 31 «Земельный налог» НК РФ земельный налог устанавливается Налоговым кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Налоговым кодексом и

нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований и указанных субъектов Российской Федерации.

На основании статьи 390 НК РФ налоговая база для исчисления земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Налогового кодекса. Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Главой III.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ) установлен порядок проведения, определения и утверждения кадастровой оценки объектов недвижимости.

Согласно части 3 статьи 396 НК РФ сумма земельного налога, подлежащая уплате в бюджет налогоплательщиками - физическими лицами, исчисляется налоговыми органами. В связи с чем, налоговые органы должны быть обеспечены информацией, необходимой для исчисления земельного налога. В представленном варианте законопроект не учитывает установленный законодательством механизм обеспечения налоговых органов сведениями, необходимыми для исчисления налогов. Так, в соответствии со статьей 85 НК РФ органы, осуществляющие кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязаны сообщать сведения о расположенном на подведомственной им территории недвижимом имуществе и об их владельцах в налоговые органы по месту своего нахождения в течение 10 дней со дня соответствующей регистрации, а также ежегодно до 15 февраля представлять указанные сведения по состоянию на 1 января текущего года.

Исходя из предлагаемых законопроектом норм, для того чтобы заявление налогоплательщика-физического лица было обоснованным и

подлежащим применению налоговым органом, надо полагать, что в заявлении должна быть указана рыночная стоимость земельного участка, исчисленная в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ.

Статьей 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ определен порядок пересмотра результатов определения кадастровой стоимости физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц. При этом, одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости для обращения с заявлением в комиссию является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. В случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов об определении кадастровой стоимости равной рыночной, она направляет отчет об оценке рыночной стоимости, сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и пунктом 7 части 8 раздела 1 Приказа Минэкономразвития России от 04.02.2010 N 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости».

Согласно статье 391 НК РФ в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Таким образом, действующим законодательством определен механизм оспаривания результатов кадастровой стоимости объектов недвижимости, для осуществления которого заявитель - физическое лицо должен пройти определенные процедуры, установленные Федеральным законом № 135-ФЗ. В том случае если кадастровая стоимость земельного участка будет пересмотрена и определена равной рыночной, которая будет внесена в государственный кадастр недвижимости, и налоговые органы в соответствии с требованиями, установленными законодательством, будут

обеспечены данной информацией, то подача налогоплательщиком заявления в налоговые органы об исчислении ему земельного налога не от кадастровой стоимости, а от рыночной, теряет смысл, а в законопроекте отпадает необходимость.

В связи с тем, что исчисление земельного налога физическим лицам осуществляется налоговыми органами на основании сведений, представляемых, в том числе, государственным кадастром недвижимости, а предлагаемый законопроект порядок исчисления налоговыми органами земельного налога на основании заявления физического лица без внесения изменений в государственный кадастр недвижимости идет в разрез определенному законодательством порядку обеспечения налоговых органов сведениями о кадастровой стоимости государственным кадастром недвижимости.

Согласно статье 9 Федерального закона № 135-ФЗ основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. Договор на проведение оценки должен содержать, в том числе, размер денежного вознаграждения за проведение оценки. Таким образом, видится сомнительным, что затраченные денежные средства физическим лицом на проведение оценки будут меньше суммы земельного налога.

Как показывает судебная практика по этому вопросу, при установлении в отношении объекта недвижимости рыночной стоимости в судебном порядке суды всесторонне подходят к оценке представленной заявителями результатов рыночной стоимости земельных участков. При этом результаты определения рыночной стоимости земельных участков, проведенных разными оценщиками, отличаются в разы. Предлагаемая законопроект однозначность исчисления земельного налога налоговыми органами на основании одного представленного налогоплательщиком результата рыночной оценки земельных участков вызывает сомнения в его достоверности. В предусматриваемом законопроектом порядке, налоговые органы не смогут оценить представленный отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка на предмет его обоснованности и достоверности в силу отсутствия полномочий и профессиональных познаний в этой области, что может привести к необоснованным потерям бюджетов муниципальных образований.

Как указывается в пояснительной записке к законопроекту причиной оспаривания кадастровой стоимости земельного участка является

то, что налогоплательщик поздно узнает о возросшей кадастровой стоимости земельного участка, то есть в момент получения налогового уведомления на уплату земельного налога.

В соответствии с пунктом 14 статьи 396 НК РФ по результатам проведения государственной кадастровой оценки земель сведения о кадастровой стоимости земельных участков предоставляются налогоплательщикам в порядке, определенном Постановлением Правительства РФ от 07.02.2008 № 52 «О порядке доведения кадастровой стоимости земельных участков до сведения налогоплательщиков», согласно которому территориальные органы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости бесплатно предоставляют налогоплательщикам земельного налога сведения о кадастровой стоимости земельных участков, а сами сведения о кадастровой стоимости земельных участков для целей налогообложения размещаются на официальном сайте Федерального агентства кадастра объектов недвижимости в сети Интернет. Кроме того, в соответствии со статьей 24.17 Федерального закона № 135-ФЗ отчет о кадастровой стоимости подлежит официальному опубликованию. В связи с чем, налогоплательщики имеют возможность ознакомиться с результатами кадастровой оценки еще до получения ими налогового уведомления на основании публичной информации.

На основании вышеуказанного, решение проблемы видится в совершенствовании методики проведения кадастровой стоимости и оптимизации механизма разрешения споров, в первую очередь, посредством обращения в комиссию, созданную органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Начальник правового управления



Д.В. Малкин