

## **ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА**

*Мачуйская Ю.С., студентка 3 курса агрономического факультета*

*Научный руководитель – Зарубкина О.В., кандидат философских наук, доцент*

*ФГБОУ ВПО «Чувашская сельскохозяйственная академия»*

**Ключевые слова:** *земельное право; налог, кадастровая стоимость, льготы, процентная ставка.*

*Работа посвящена рассмотрению вопроса применения земельного налога и перспективе его развития на территории Российской Федерации, с учетом последних изменений в законодательстве.*

Базой для начисления земельного налога в настоящее время выступает кадастровая стоимость участка. Земельный налог платят и организации, и индивидуальные предприниматели, и физические лица. Этот сбор относят к «местным», поэтому все собранные средства напрямую поступают в бюджет муниципалитета. В настоящее время предусмотрено всего два варианта процентных ставок земельного налога: 0,3% кадастровой стоимости участка в случае, если такая земля используется под личное хозяйство, индивидуальное жилое строительство или для сельскохозяйственных работ; 1,5% для всех других земельных участков.

С нового года меняются сроки уплаты земельного налога. С 2015 налог на землю за нынешний год (вместе с транспортным налогом и налогом на имущество) нужно будет заплатить до 1 октября. Напоминаем, что ранее крайним сроком считалось 1 ноября.

Для отдельных категорий владельцев земли предусмотрены льготы по уплате земельного налога. Для них налоговая база уменьшается на 10 тысяч рублей. Для получения налоговой льготы нужно подать соответствующие документы в налоговую инспекцию по месту нахождения земельного участка. Сразу после покупки земельного участка владелец должен уплатить по нему земельный налог, если он владеет землей по праву: собственности, пожизненного владения или бессрочного использования.

Практически во всех областях и регионах России стоимость кадастра земельного участка будет гораздо выше его рыночной цены. В этом случае кадастровую стоимость можно оспорить. Для этого достаточно

обратиться в комиссию для рассмотрения подобных споров. Основанием для такого обращения может служить: недостоверность информации по объекту недвижимости; установление по отношению к земельной площади ее рыночной стоимости. Для установления рыночной стоимости собственник земли должен заказать в компании итоговый отчет по стоимости, провести экспертизу этого отчета у оценщика и подать документы в управление по реестру субъекта РФ.

При таком положении дела число «недовольных» собственников земли резко возрастет. Во-первых, необходимо сравнить уведомления из налоговой за прошлые периоды с новой квитанцией (именно в ней и указывается кадастровая стоимость). Текущую цену земли также можно узнать на официальном сайте Росреестра. Достаточно лишь ввести точный адрес участка либо его кадастровый номер, он обязательно есть в свидетельстве собственника. Во-вторых, если цифра оценки показалась чересчур завышенной, то придется собрать следующие документы: копии документов о собственности на землю (заверенные нотариально), кадастровый паспорт объекта недвижимости, отчет об индивидуальной рыночной оценке объекта (заказывается у одного из оценщиков из списка на сайте Росреестра), еще одно экспертное заключение оценщика из той же организации, которое подтверждает, что предыдущая оценка проведена корректно и без нарушений. Последний документ понадобится в том случае, если рыночная цена участка отличается от кадастровой более чем на 30%. В-третьих, заявление вместе с документами передается специальной комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой оценки. Подобные «жалобы» должны рассматриваться в течение 30 дней.

Каковы же перспективы развития земельного налога? Единый налог на недвижимость, которым так пугают россиян в последнее время, должен объединить в себе и земельный налог, и налог на имущество. Естественно, от новой системы ожидают роста поступлений в бюджет. Но не от повышения налоговых ставок, а от увеличения оценочной стоимости домов и земли. Если раньше налог насчитывался на инвентаризационную стоимость, то сейчас за основу берется стоимость кадастровая, максимально приближенная к рыночной. От рыночной оценки власти решили отказаться, так как на нее влияет множество самых разнообразных факторов (например, уровень конкуренции), что может спровоцировать скачкообразный рост или падение цены на недвижимость. Кадастровая же стоимость, теоретически, привязывается к рыночной, но определяется муниципалитетом отдельно и считается

более стабильной и устойчивой. Конечно же, в процессе «кадастровой переоценки» возникает множество вопросов, неточностей, да и просто казусов. Например, участок земли на Рублевском шоссе чиновники зачастую оценивают дешевле, чем в районе Мытищ. Аналогичная картина и в регионах, земля всегда стоит дороже в зависимости от места расположения.

Такие случаи уже сотнями рассматриваются в российских судах. К слову, в большинстве случаев суд все-таки встает на сторону владельца участка – и кадастровая стоимость пересчитывается в меньшую сторону, при этом не надо забывать, что любое судебное разбирательство само по себе требует определенных материальных и моральных затрат.

### **PECULIARITIES OF USE OF THE LAND TAX**

*Machuiskaya Y.S., Zarubkina O.V.*

**Key words:** *Land Law; tax, cadastral value, benefit recipients, the interest rate.*

*Work is devoted to the consideration of the use of the land tax and the prospects for its development in the Russian Federation, with the latest changes in legislation.*