



Налоговые споры: новые решения

Применение пониженной ставки земельного налога в отношении земельных участков для ИЖС, входящих в состав имущества ЗПИФ

Коротко

В составе имущества ЗПИФ находились земельные участки с видом разрешенного использования для ИЖС. Участки принадлежали на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев. В этой связи УК ЗПИФ исчисляло земельный налог по льготной ставке 0,3%. Налоговый орган посчитал, что к таким участкам подлежит применению ставка 1,5%. Суды с этим согласились, поскольку участки не использовались в предпринимательской деятельности. ВС РФ поддержал налоговую инспекцию: передача имущества собственниками в состав имущества ЗПИФ продиктована исключительно предпринимательскими целями, а не намерением использовать их для ИЖС, поэтому УК ЗПИФ не может претендовать на применение пониженной ставки земельного налога.

Участники

Общество с ограниченной ответственностью (далее – «Общество») против Инспекции ФНС России № 10 по г. Москве (далее – «Инспекция») (Определение ВС РФ от 16.01.2024 № 305-ЭС23-24042 по делу № [A40-143580/2021](#))

Суть дела

Общество являлось доверительным управляющим ЗПИФ. В составе ЗПИФ находились земельные участки, принадлежащие на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев. Данные участки были отнесены к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства (далее – «ИЖС»).

При исчислении земельного налога Общество применило к данным земельным участкам пониженную ставку в размере 0,3%. Инспекция с этим не согласилась, посчитав, что к таким участкам подлежит применению налоговая ставка 1,5%.

Общество не согласилось с позицией Инспекции и обратилось в суд.

Позиция судов

Суды трех инстанций поддержали позицию Общества, указав, что определяющим критерием для применения льготной налоговой ставки является вид разрешенного использования земельных участков и назначение возводимых на них объектов. Поскольку Инспекция не доказала использование участков в предпринимательской деятельности, суды не усмотрели оснований для применения ставки 1,5%.

Суды отметили, что УК ЗПИФ не являются правообладателями земельных участков, в связи с чем исчисление земельного налога в отношении земельных участков, входящих в имущество фонда, с видом разрешенного использования для ИЖС должно производиться по ставке 0,3% без учета повышающих коэффициентов, предусмотренных п. 15 ст. 396 НК РФ.

Инспекция не согласилась с позицией судов и обратилась в ВС РФ.

Предварительная позиция ВС РФ

Судья ВС РФ передала дело на рассмотрение Судебной коллегии ВС РФ по экономическим спорам, признав заслуживающими внимания следующие доводы Инспекции:

- деятельность Общества по управлению ЗПИФ является инвестиционной, и владельцы инвестиционных паев несут соответствующие риски изменения стоимости имущества;
- поскольку привлекательность инвестиционных паев зависит от деятельности Общества как УК, то передача собственниками имущества в состав имущества ЗПИФ продиктована исключительно предпринимательскими целями;
- норма ст. 394 НК РФ обуславливает необходимость исчисления земельного налога по ставке 1,5% в тех случаях, когда собственник земельных участков с разрешенным видом использования для ИЖС, садоводства, огородничества использует такие объекты в коммерческой деятельности, а не в целях удовлетворения личных (индивидуальных) потребностей;
- с 2020 года в отношении земельных участков, приобретенных для возведения объектов ИЖС (п. 39 ст. 1 ГрК РФ), воля законодателя направлена на предоставление государственной поддержки непосредственно гражданам, осуществляющим строительство для удовлетворения собственных нужд, связанных с проживанием;
- в рассматриваемой ситуации Общество, управляя инвестиционными активами ЗПИФ в виде спорных земельных участков, не может претендовать на применение пониженной ставки земельного налога, а передача данных участков в состав фонда свидетельствует об отсутствии намерения у правообладателей использовать их для ИЖС.

[Заседание Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ по данному делу назначено на 21.02.2024](#)

Будем рады ответить на ваши вопросы.

Контакты



Раиса Алексахина

Партнер, руководитель практики по урегулированию споров с государственными органами и разрешению коммерческих споров
+7 (495) 967 6037
alexakhina.raisa@tedo.ru

Руководители налоговой практики: <https://tedo.ru/tax-consulting-services>

Руководители юридической практики: <https://tedo.ru/legal-services>

Присоединяйтесь
к Telegram-каналу
по налогам и праву —
TaxPro



«Технологии Доверия» (www.tedo.ru) предоставляют аудиторские и консультационные услуги компаниям разных отраслей. В офисах «Технологий Доверия» в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Краснодаре, Воронеже, Владикавказе и Нижнем Новгороде работают 3 000 специалистов. Мы используем свои знания, богатый опыт и творческий подход для разработки практических советов и решений, открывающих новые перспективы для бизнеса.

© 2024 «Технологии Доверия». Все права защищены.