Министерство финансов РФ письмо от 25.11.2013 № 03-05-04-02/50837

Взимание земельного налога и его администрирование налоговыми органами в отношении земельных участков, занимаемых многоквартирными домами, в настоящее время возможны только после регистрации долей в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома в ЕГРП.

Источник - http://blogfiscal.ru/?p=12273

22 Дек 2013 | Автор: Служба новостей | Количество просмотров 25

РУБРИКИ » Письма/приказы Минфина и ФНС

Вопрос: Об уплате земельного налога собственниками помещений в многоквартирном доме в отношении земельного участка, на котором расположен дом.

Ответ: Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение по вопросу уплаты земельного налога собственниками помещений в многоквартирных домах и сообщает следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 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 ст. 389 Налогового кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено указанным пунктом ст. 388 Налогового кодекса.

Согласно ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 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.

На основании ст. 392 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.

В соответствии с п. 1 ст. 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 (п. 1 ст. 37 Жилищного кодекса).

Согласно Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества, утвержденной

Приказом Минюста России от 14.02.2007 № 29, внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) размера долей в праве общей долевой собственности на объект недвижимости собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется на основании сведений, содержащихся в представленном на государственную регистрацию решении (протоколе) общего собрания собственников, ином соглашении участников общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в котором также указываются сведения о собственниках конкретных помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

Пунктом 4 ст. 391 Налогового кодекса определено, что налоговая база для каждого налогоплательщика, являющегося физическим лицом, определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

На основании п. 4 ст. 85 Налогового кодекса 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, зарегистрированном в этих органах, правах и сделках, зарегистрированных в этих органах, и об их владельцах в налоговые органы по месту своего нахождения в течение 10 дней со дня соответствующей регистрации, а также ежегодно до 1 марта представлять указанные сведения по состоянию на 1 января текущего года.

Таким образом, взимание земельного налога и его администрирование налоговыми органами в отношении земельных участков, занимаемых многоквартирными домами, в настоящее время возможны только после регистрации долей в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома в ЕГРП.

Одновременно отмечаем, что вопрос о порядке налогообложения земельных участков, занимаемых многоквартирными домами, будет рассмотрен при подготовке законопроекта, регулирующего взимание налога на недвижимое имущество физических лиц.

Заместитель директора

Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

А. Сазанов