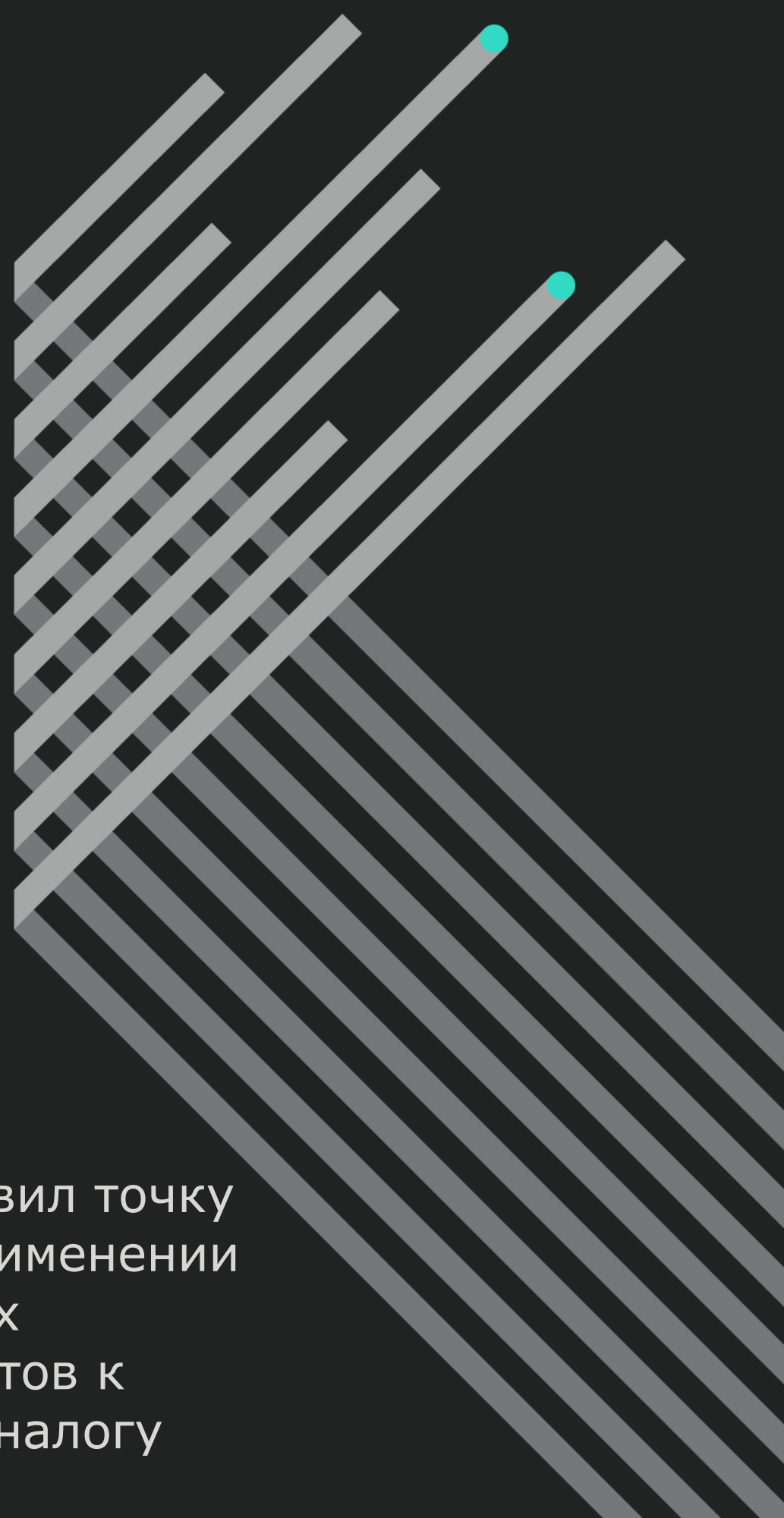




КС РФ поставил точку
в споре о применении
повышающих
коэффициентов к
земельному налогу

Конституционный Суд Российской Федерации поставил точку в споре о применении повышающих коэффициентов к земельному налогу

21 июля 2026 г. Конституционный Суд Российской Федерации принял Постановление № 52-П, которым разрешил многолетний спор о порядке исчисления земельного налога в отношении земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), используемых в предпринимательской деятельности.

- ≡ Постановление имеет принципиальное значение для девелоперов, застройщиков и иных лиц, использующих земельные участки с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».
- ≡ Конституционный Суд не только рассмотрел конкретный налоговый спор, но и устранил существовавшую неопределенность в применении положений статей 394 и 396 НК РФ, которая на протяжении нескольких лет приводила к противоположным выводам судов.

В чем заключалась проблема

До 2020 г. земельные участки, приобретенные для жилищного строительства, облагались земельным налогом по льготной ставке не более 0,3%.

Одновременно законодатель предусмотрел применение повышающих коэффициентов:

- ≡ коэффициент 2 — в течение первых трех лет строительства;
- ≡ коэффициент 4 — после истечения трехлетнего срока строительства.

Повышающие коэффициенты были направлены на стимулирование своевременного освоения земельных участков и завершения строительства жилья.

При этом даже после их применения налоговая нагрузка составляла не более 0,6% или 1,2%, то есть не превышала установленную федеральным законом максимальную ставку земельного налога 1,5%.

Что изменилось в 2020 г.

Федеральным законом № 325-ФЗ законодатель исключил земельные участки для ИЖС, используемые в предпринимательской деятельности, из сферы применения льготной ставки 0,3%.

С этого момента такие земельные участки стали облагаться по ставке до 1,5%. Однако законодатель не внес каких-либо изменений в положения пункта 15 статьи 396 НК РФ, регулирующие применение повышающих коэффициентов. В результате возникла правовая коллизия, которая была выражена в том, может ли ставка 1,5% дополнительно увеличиваться посредством коэффициентов 2 и 4.

Именно отсутствие прямого ответа на этот вопрос привело к формированию противоположной судебной практики. Одни суды признавали такое исчисление правомерным, другие исходили из того, что подобный подход фактически увеличивает установленную федеральным законом максимальную налоговую ставку.

Правовая позиция Конституционного Суда Российской Федерации

Конституционный Суд признал положения п. 1 ст. 394 и п.15 ст. 396 НК РФ не соответствующими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они допускают неоднозначное толкование порядка применения повышающих коэффициентов.

Ключевой вывод Постановления заключается в следующем:

- Повышающие коэффициенты 2 и 4 не могут применяться к земельным участкам для ИЖС, облагаемым по ставке до 1,5%.

Суд указал, что:

- предельная налоговая ставка должна оставаться реальным ограничителем налоговой нагрузки;
- порядок исчисления налога не может использоваться для фактического увеличения установленной налоговой ставки;
- все неустранимые сомнения налогового законодательства должны толковаться в пользу налогоплательщика.

Действие Постановления во времени

В своем Постановлении Конституционный Суд прямо закрепил, что принимаемое Постановление не имеет обратной силы, действует на будущее время и не является основанием для пересмотра исполненных налогоплательщиками обязательств по уплате земельного налога за предшествующие налоговые периоды.

Вместе с тем, Конституционный Суд сделал важное исключение, а именно:

- если до 21 июля 2026 г. налогоплательщик уже обратился за судебной защитой и соответствующее дело либо жалоба находится на рассмотрении, то при разрешении такого спора должна применяться правовая позиция Конституционного Суда.

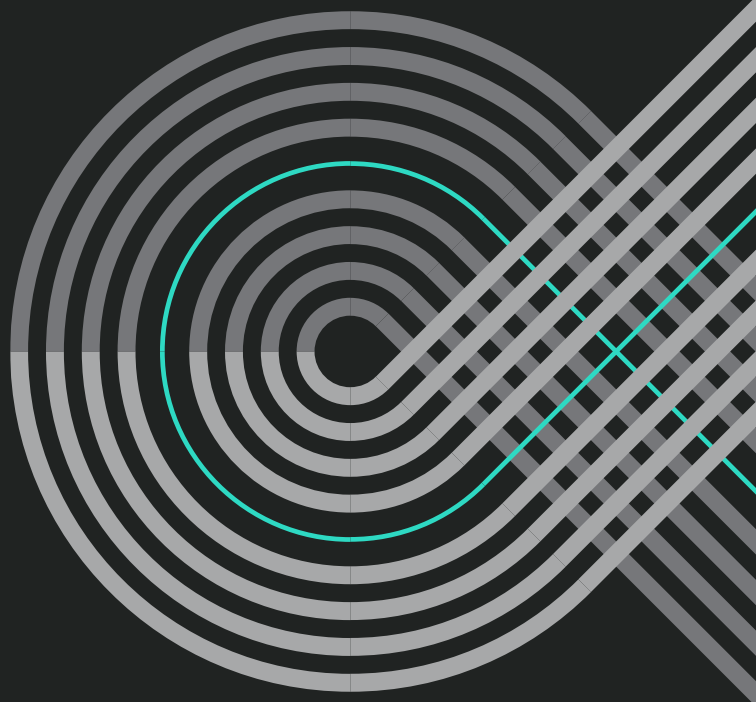
Практическое значение

Постановление имеет особое значение для девелоперов и иных собственников земельных участков для ИЖС, используемых в предпринимательской деятельности. Для текущих судебных споров оно создает весомое основание для оспаривания земельного налога, рассчитанного путем одновременного применения ставки 1,5% и коэффициентов 2 или 4.

Вывод

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации является одним из наиболее значимых решений в сфере налоговых споров последних лет.

Суд не ограничился разрешением конкретного спора о земельном налоге, а сформулировал конституционно-правовой подход к налоговому регулированию, согласно которому налоговое бремя должно определяться непосредственно законом, а порядок исчисления налога не может использоваться для фактического увеличения установленной федеральным законодателем максимальной налоговой ставки.



Денис Савин

Партнер, адвокат
Налоговые споры и
консультирование

denis.savin@bgplaw.com



Роман Умеров

Юрист, адвокат
Налоговые споры и
консультирование

roman.umerov@bgplaw.com