

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС26-9421

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 сентября 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Завьялова Т.В., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Корнер Агент» (далее – общество, налогоплательщик) на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 11 июня 2025 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 09 февраля 2026 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 29 мая 2026 г. по делу № А65-42003/2024,

по заявлению общества к Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 4 по Республике Татарстан (далее – инспекция, налоговый орган) о признании незаконными действий инспекции, выразившихся в исчислении земельного налога за 2023 год, сведения о размере которого отражены в сообщении от 30 сентября 2024 г. № 4976905, с учетом применения повышающих коэффициентов к налоговой ставке 1,5% в отношении земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», а также с учетом ставки 1,5% в отношении земельных участков с видом разрешенного использования

«Индивидуальные блоки в блокированных жилых домах (индивидуальные дома блокированной жилой застройки) не более 6 блоков, код ВРИ-2.3»,

установила:

как следует из материалов дела и установлено судами, при расчете земельного налога за 2023 год в отношении принадлежащих обществу земельных участков налоговый орган к земельным участкам с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» применил коэффициенты 2 и 4 к налоговой ставке 1,5%, а к земельным участкам с видом разрешенного использования «Индивидуальные блоки в блокированных жилых домах (индивидуальные дома блокированной жилой застройки) не более 6 блоков, код ВРИ-2.3» применил ставку 1,5%, в результате чего инспекцией было сформировано сообщение от 20 мая 2024 г. № 4927237 об исчисленных суммах транспортного налога, налога на имущество организации, земельного налога. Позднее, в связи с устранением обществом ошибки в расчетах налоговым органом вынесено сообщение от 30 сентября 2024 г. № 4976905.

Не согласившись с указанными действиями налогового органа в отношении исчисления земельного налога по отдельным земельным участкам, налогоплательщик обратился в вышестоящие налоговые органы с соответствующими жалобами.

Решением Управления ФНС России по Республике Татарстан от 07 октября 2024 г. № 2.7-18/029528@ и решением Федеральной налоговой службы от 13 февраля 2025 г. № БВ-2-9/1864@ жалобы общества в рассматриваемой части оставлены без удовлетворения.

Полагая, что налоговым органом ошибочно применены коэффициенты 2 и 4 к налоговой ставке 1,5% по участкам с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», а также ставка налога 1,5% по земельным участкам с видом разрешенного использования «Индивидуальные блоки в блокированных жилых домах

(индивидуальные дома блокированной жилой застройки) не более 6 блоков, код ВРИ-2.3», общество обратилось в суд с настоящими требованиями.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 11 июня 2025 г., оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 09 февраля 2026 г., в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 29 мая 2026 г. принятые по делу судебные акты оставлены без изменения.

Общество обратилось в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить принятые по делу судебные акты.

Письмом Верховного Суда Российской Федерации от 29 июля 2026 г. дело истребовано из Арбитражного суда Республики Татарстан.

Основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

При изучении доводов жалобы общества по материалам дела, истребованного из Арбитражного суда Республики Татарстан, установлены основания для передачи кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно положениям пункта 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс, НК РФ) налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемые объектом

налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 389 Налогового кодекса объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, федеральной территории «Сириус»), на территории которого введен налог.

Пунктом 1 статьи 390 НК РФ установлено, что налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса.

Пунктом 1 статьи 394 Налогового кодекса в редакции, действующей в рассматриваемый налоговый период, определено, что налоговые ставки по земельному налогу устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, нормативными правовыми актами представительного органа федеральной территории «Сириус») и не могут превышать 0,3 % в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства, за исключением участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства и используемых в предпринимательской деятельности, а также 1,5 % в отношении прочих земельных участков.

При этом в силу пункта 15 статьи 396 НК РФ в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 2 в

течение трех лет начиная с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости. В случае государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости до истечения трехлетнего срока сумма налога, исчисленного за период применения коэффициента 2, подлежит перерасчету с учетом коэффициента 1.

В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 4 в течение периода, превышающего три года с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки, вплоть до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Отказывая обществу в удовлетворении заявленных требований, суды трех инстанций пришли к выводу о том, что в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства и используемых юридическими лицами в предпринимательской деятельности, предусмотрена возможность установления налоговой ставки в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 394 НК РФ в размере, не превышающем 1,5 % – для прочих земельных участков, и с применением к указанной ставке коэффициентов, предусмотренных пунктом 15 статьи 396 Налогового кодекса.

Оценивая правильность применения налоговым органом ставки 1,5 % в отношении земельных участков с видом разрешенного использования «Индивидуальные блоки в блокированных жилых домах (индивидуальные дома блокированной жилой застройки) не более 6 блоков, код ВРИ-2.3», суды также учли, что виды разрешенного использования «Индивидуальные блоки в блокированных жилых домах (код ВРИ-2.3)» и «Индивидуальное жилищное

строительство (код ВРИ-2.1)» входят в состав обобщенного вида «Жилая застройка» (код ВРИ-2.0) согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков. Это подразумевает применение единых установленных правил и ограничений к данным участкам, что исключает возможность применения льготной налоговой ставки для коммерческих целей.

Таким образом, общество как субъект предпринимательской деятельности приобрело рассматриваемые участки для строительства и последующей реализации жилых домов, а потому не имело права на применение в отношении указанных объектов льготной ставки 0,3% при расчете земельного налога за 2023 год.

Выражая несогласие с принятыми по делу судебными актами, налогоплательщик полагает, что применение повышающих коэффициентов 2 и 4 к ставке 1,5 % является неправомерным. По его мнению, положения пункта 15 статьи 396 НК РФ необходимо толковать в системной взаимосвязи с пунктом 1 статьи 394 Налогового кодекса, а именно: пониженная ставка 0,3 % подлежит применению совместно с повышающим коэффициентом, тогда как исчисление налога по ставке 1,5 % должно производиться без использования повышающих коэффициентов. Применение коэффициентов к максимальной ставке носит избыточный и дискриминационный характер по отношению к коммерческим собственникам ИЖС - участков, увеличивая налоговую нагрузку до 3-6% против 0,6-1,2% для иных видов жилищного строительства и 1,5% для прочих земель, что нарушает принципы правовой определенности, равномерности и нейтральности налогообложения.

Общество также полагает, что к рассматриваемому делу подлежит применению позиция, закрепленная в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации № 52-П, согласно которой налоговая ставка определяет предсказуемый уровень налогового изъятия, а порядок исчисления налога имеет вспомогательное значение и не может использоваться для увеличения налогового бремени.

Конституционный Суд Российской Федерации установил, что ни текст Закона, ни материалы законопроектной работы не выражают волю о допустимости умножения ставки 1,5% на коэффициенты 2 и 4, и признал наличие устойчивой противоположной судебной практики, вследствие чего пункты 1 статьи 394 и 15 статьи 396 НК РФ признаны неконституционными в соответствующей части.

Вместе с тем, все неустранимые сомнения и неясности налогового законодательства должны толковаться в пользу налогоплательщика на основании пункта 7 статьи 3 Налогового кодекса.

Наряду с этим общество оспаривает применение ставки 1,5% к участкам под блокированную жилую застройку. Налогоплательщик также полагает, что запрет на применение пониженной ставки 0,3% установлен Налоговым кодексом только для участков, приобретенных для индивидуального жилищного строительства и используемых в предпринимательской деятельности. Земельные участки с кодом ВРИ 2.3 предназначены для блокированной жилой застройки, что согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации и Классификатору видов разрешенного использования является самостоятельным видом использования, отличным от индивидуального жилищного строительства (код ВРИ 2.1). Нахождение обоих видов внутри обобщенного вида «Жилая застройка» (код 2.0) не делает их тождественными и не позволяет расширять исключение из пониженной ставки путем применения аналогии.

Ряд доводов налогоплательщика заслуживает внимания, а потому кассационная жалоба вместе с делом подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 291.6 и 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определила:

передать кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Корнер Агент» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Т.В. Завьялова