

Повышенный земельный налог для ускорения застройки: в ожидании позиции Верховного Суда РФ

Вниманию руководителей, финансовых директоров, главных бухгалтеров и налоговых менеджеров строительной отрасли

В Верховный Суд РФ поданы жалобы по двум делам о повышающих коэффициентах земельного налога, применяемых в целях ускорения застройки земли жильем. Дела решены судами противоположно, что дает основания ожидать определения единообразной практики.

Законодатель, отменяя льготную ставку налога на земли, используемые в целях индивидуального жилищного строительства, но в рамках предпринимательской деятельности, не исключил для них повышающие коэффициенты, применяемые для целей ускорения застройки земель (п. 15, 16, 16.1 ст. 396 НК РФ). ФНС России разъясняла, что повышающие коэффициенты к ним применяются¹. Это означало применение коэффициентов не к льготным, а к обычным ставкам земельного налога, то есть к весьма значительному бремени налога (3–6% кадастровой стоимости земельного участка). Письмо оспаривалось в Верховном Суде РФ, но не было признано недействующим².

Позиции судов по этому вопросу разошлись.

Арбитражные суды Центрального, Московского и Северо-Западного округов указали, что земельный налог с отменой льготной ставки взимается по ставке не выше общеустановленной³.

Однако нижестоящие суды, куда некоторые из дел были направлены судами округов на новое рассмотрение, снова поддерживают профискальный подход, как и Арбитражный суд Поволжского округа⁴.

¹ Письмо ФНС России от 16.11.2023 № БС-4-21/14484@.

² Решение ВС РФ от 23.12.2024 № АКПИ24-861.

³ Постановления АС ЦО от 04.06.2024 по делу № А23-763/2023 ООО «Рикмас»; АС МО от 28.05.2025 по делу № А40-158186/24 АО «Строй Холдинг», от 20.10.2025 по делу № А41-2710/2025 ООО «Агаларов Эстейт»; АС СЗО от 06.08.2025 по делу № А56-100962/2024 ООО «Пушкинская финансовая строительная корпорация», от 28.08.2025 по делу № А56-82332/2024 ООО «Строительная компания „Дальпитерстрой”».

⁴ Постановление АС ПО от 30.10.2025 по делу № А65-42005/2024 ООО «Корнер Казань».

В Верховный Суд РФ поданы жалобы налогоплательщика и налогового органа по двум из указанных дел.

Ставка земельного налога 3–6% превращает налог в штраф за неосвоение земель, несоразмерный последствиям нарушения, и может лишить застройщика шансов на прибыльность проекта. В условиях высокой стоимости кредита шанс передать проект другому застройщику также мал. Для проектов, начатых, когда ставка даже с коэффициентами не могла превысить 1,2%, применение ставки 6% означает рост налогового бремени пятикратно выше ожидавшегося.

В правительственном законопроекте, который стал Федеральным законом от 28.11.2025 № 425-ФЗ, затрагивались повышающие коэффициенты. Поэтому были ожидания, что чрезмерное налогообложение будет устранено. Между тем принятые изменения, наоборот, исключили льготный период начала действия повышающего коэффициента для земель, используемых физическими лицами в предпринимательской деятельности.

Можно ожидать, что Верховный Суд РФ в ближайшие месяцы сформирует единообразный подход к проблеме или вопрос станет предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ. Также нельзя исключать изменений НК РФ.

О чем подумать, что сделать

Мы рекомендуем застройщикам отслеживать ход двух дел в Верховном Суде РФ на предмет смягчения подхода налоговых органов или, напротив, ужесточения судебной практики. Кроме того, полагаем важным, чтобы внимание на проблему по инициативе бизнеса обратили субъекты законодательной инициативы.

Помощь консультанта

Мы готовы проконсультировать вас по любым практическим вопросам применения повышающих коэффициентов к ставкам земельного налога или продвижения связанных с этим правотворческих инициатив.

Контактные данные



Сергей Сосновский

Партнер

T: +7 (495) 767 00 07
s.sosnovsky@pgplaw.ru



Пётр Попов

Советник

T: +7 (495) 767 00 07
p.popov@pgplaw.ru