Изменения в НК РФ, осень-2026: налоги на имущество

Вниманию руководителей компаний, финансовых директоров, налоговых менеджеров, бухгалтеров

Юридическая компания «Пепеляев Групп» сообщает, что Государственная Дума приняла правительственный законопроект № 617-9 с многочисленными поправками в НК РФ.

Рассмотрим принятые нормы о налогообложении имущества.

Налогообложение имущества организаций

В 2027 г. сохранится существующий сейчас порядок налогообложения имущества организаций по кадастровой стоимости:

- с административно-деловых центров, торговых центров и помещений в них;
- нежилых помещений, предназначенных или фактически используемых для офисов, торговли, общепита и бытового обслуживания;
- недвижимости иностранных организаций, не относящейся к постоянным представительствам;
- жилья и прочих объектов, расположенных на участках, предоставленных для личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства и индивидуального жилищного строительства (п. 1 ст. 378.2 НК РФ).

Изначально предложенное обложение по кадастровой стоимости помещений и зданий, в которых размещены ПВЗ маркетплейсов, исключено из итогового текста закона. Налогообложение будет основано на среднегодовой (балансовой) стоимости.

Земельный налог на участки под ИЖС и «дорогие» участки под многоэтажное строительство

В настоящее время участки под ИЖС, используемые в предпринимательской деятельности, а также участки, приобретенные (предоставленные) для жилищного строительства, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн руб., облагаются земельным налогом не по льготной (не свыше 0,03%), а по общей ставке (не свыше 1,5%).

В тексте НК РФ существует неопределенность относительно того, применяются ли помимо общей ставки повышающие коэффициенты 2 и 4 в зависимости от

срока строительства. Конституционный Суд РФ в Постановлении от 21.07.2026 № 52-П пришел к выводу, что нормы НК РФ неконституционны в той мере, в которой порождают правовую неопределенность и противоречивую практику применения, и потому не могут применяться при исчислении земельного налога начиная с нового налогового периода, если федеральным законодателем не будет установлено иное.

Поправками в НК РФ установлено, что с 2027 г. положения о повышающих коэффициентах не применяются в отношении участков, приобретенных (предоставленных) для ИЖС, используемых в предпринимательской деятельности, и земельных участков, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн руб., облагаемых по ставке 1,5%.

О чем подумать, что сделать

В части налогообложения имущества изменений не произошло.

В части земельного налога рекомендуем участникам ИЖС и многоэтажного строительства оценить обоснованность применения коэффициентов в 2026 г. Наша позиция: коэффициенты применяться не должны, хотя правомерность этого, скорее всего, придется доказывать в судах.

Помощь консультанта

Специалисты «Пепеляев Групп» готовы проконсультировать вас по любым возникающим в связи с поправками в НК РФ вопросам.

Контактные данные



Сергей Сосновский
Партнёр

s.sosnovsky@pgplaw.ru
Тел: +7 (812) 640 60 10



Егор Лысенко
Руководитель Сибирского офиса

e.lysenko@pgplaw.ru
Тел: +7 (391) 277 73 00