

Информация¹ о положениях федеральных законов, реализация которых существенно влияет на потенциал налогообложения недвижимого имущества, начиная с 2025 г.

1. Реализация принципа «построил – оформи право» для зданий и сооружений, в т.ч. в целях их налогообложения

С 1 марта 2025 г. Федеральным законом от 26.12.2024 № 487-ФЗ статья 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации² дополнена следующими положениями.

Строительство или реконструкция здания или сооружения считаются завершенными со дня:

1) получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения в случае, если для строительства или реконструкции таких здания или сооружения требуется получение разрешения на строительство;

2) получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если строительство таких объектов капитального строительства осуществлялось без получения уведомлений, предусмотренных статьей 51.1 и частью 16 статьи 55 ГрК РФ.

Застройщик или иное лицо, имеющие в соответствии с законом основания для приобретения прав на здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), для получения возможности их эксплуатации обязаны:

1) подготовить и направить в уполномоченный орган или организацию, указанные в статье 55 ГрК РФ, документы, необходимые для выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в том числе документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), в случае, если строительство осуществлялось на основании разрешения на строительство;

2) подготовить и направить в орган регистрации прав документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), в случае, если для строительства или реконструкции таких здания, сооружения не требовалось получение

¹ Настоящие разъяснения носят справочно-рекомендательный характер, не устанавливают общеобязательных правовых норм, не являются официальными разъяснениями законодательства и не препятствуют применению нормативно-правовых актов и судебных постановлений в значении, отличающемся от настоящих разъяснений.

² Далее – ГрК РФ.

разрешения на строительство, в т.ч. в соответствии с пунктами 1, 1.1 части 17 статьи 51 ГрК РФ:

- для строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

- для строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек;

- для строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

II. Реализация принципа «построил – оформи право» для объектов долевого строительства, в т.ч. в целях их налогообложения

С 1 марта 2025 г. Федеральным законом от 26.12.2024 № 487-ФЗ статья 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ дополнена следующими положениями.

После передачи застройщиком в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

В таком случае застройщик:

- в заявлении о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства указывает сведения об участнике долевого строительства в соответствии с договором участия в долевом строительстве (договором об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства) и (или) передаточным актом, односторонним актом или иным документом о передаче объекта долевого строительства с указанием страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии таких сведений у застройщика);

- после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект

долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости³.

Застройщик также в срок не позднее шести месяцев с даты осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости направляет в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности на входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства помещения и машино-места, создание которых осуществлялось без привлечения средств участников долевого строительства (в отношении которых отсутствуют заключенные договоры участия в долевом строительстве) и иных лиц.

III. Обеспечение определения размера земельных долей в виде простой правильной дроби, в т.ч. для дальнейшего налогообложения

С 1 марта 2025 г. применяются положения Федерального закона от 14.07.2022 № 316-ФЗ, которым внесены изменения в статью 19.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В частности, орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности⁴, определяет размеры земельных долей, выраженные в гектарах или балло-гектарах, в виде простой правильной дроби в соответствии с порядком, предусмотренным пунктом 4 статьи 15 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ.

Результаты определения размеров долей в праве собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения⁵, выраженных в гектарах или балло-гектарах, в виде простой правильной дроби утверждаются решением органа местного самоуправления.

Решение об утверждении результатов определения размеров долей в праве собственности на Земельный участок, выраженных в гектарах или балло-гектарах, в виде простой правильной дроби публикуется в трехдневный срок с даты его принятия органом местного самоуправления, в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и размещается на официальном сайте этого органа в сети «Интернет» (при его наличии).

Уполномоченный орган местного самоуправления по истечении тридцати дней с даты опубликования такого решения обеспечивает внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН в отношении размера доли.

IV. «Мораторий» на применение результатов кадастровой оценки, повлекших на 1 января 2023 г. увеличение кадастровой стоимости (налоговой базы) земельных участков, прекращается в полном объеме

³ Далее – ЕГРН.

⁴ Далее – орган местного самоуправления.

⁵ Далее – Земельный участок.

Федеральным законом от 26.03.2022 № 67-ФЗ статья 391 Налогового кодекса Российской Федерации⁶ дополнена следующими положениями.

Налоговая база в отношении земельного участка за налоговый период 2023 года определяется как его кадастровая стоимость, внесенная в ЕГРН и подлежащая применению с 1 января 2022 года с учетом особенностей, предусмотренных статьей 391 Налогового кодекса, в случае, если кадастровая стоимость такого участка, внесенная в ЕГРН и подлежащая применению с 1 января 2023 года, превышает кадастровую стоимость такого участка, внесенную в ЕГРН и подлежащую применению с 1 января 2022 года, за исключением случаев, если кадастровая стоимость соответствующего земельного участка увеличилась вследствие изменения его характеристик.

Указанные положения распространялись в т.ч. на вступившие в силу результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, проведенной в 2022 г. согласно части 5 статьи 6 Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ.

При исчислении налоговыми органами земельного налога в 2025 г. за налоговый период 2024 года в качестве налоговой базы в соответствии со статьей 391 Налогового кодекса применяется кадастровая стоимость земельных участков, внесенная в ЕГРН, в т.ч. исходя из утвержденных результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, проведенной в 2022 году, и действующей для налогового периода 2024 года.

V. Введение федеральных льгот по налогу на имущество организаций

С 1 января 2025 г. Федеральными законами от 29.10.2024 № 362-ФЗ и от 29.11.2024 № 416-ФЗ статья 381 Налогового кодекса дополнена положениями, согласно которым от налога на имущество организаций освобождаются:

- организация по управлению единой национальной (общероссийской) электрической сетью, системообразующие территориальные сетевые организации, территориальные сетевые организации, а также иные собственники объектов электросетевого хозяйства, переданных во владение и в пользование системообразующим территориальным сетевым организациям в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 46.4 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике», – в отношении линий электропередачи, трансформаторных и иных подстанций, распределительных пунктов классом напряжения до 35 кил вольт включительно, а также кабельных линий электропередачи и оборудования, предназначенного для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии, вне зависимости от класса их напряжения;

- организации, основным видом деятельности которых является производство электроэнергии, получаемой из возобновляемых источников энергии, – в отношении имущества, входящего в состав солнечных электростанций.

⁶Далее – Налоговый кодекс.