



КС РФ ограничил применение повышающих коэффициентов по земельному налогу для участков под ИЖС

Новое в регулировании

21 июля 2026 года Конституционный Суд Российской Федерации (далее – «КС РФ») принял Постановление № 52-П по делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 394 и пункта 15 статьи 396 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – «НК РФ») в связи с жалобой ООО «Корнер Казань» (далее – «Постановление»).

1. В чем заключалась проблема

При расчете земельного налога в отношении участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства (далее – «ИЖС») и используемых в предпринимательской деятельности, налоговые органы одновременно применяли:

- ставку земельного налога в размере 1,5%;
- повышающий коэффициент 2 или 4, предусмотренный пунктом 15 статьи 396 НК РФ.

В результате эффективная налоговая нагрузка могла составлять от 3 до 6% кадастровой стоимости земельного участка.

Налогоплательщики оспаривали такой подход как несоразмерный. Однако арбитражные суды, как правило, отказывали в удовлетворении требований, указывая, что НК РФ прямо не запрещает применять повышающие коэффициенты одновременно со ставкой 1,5%.

2. Позиция КС РФ

КС РФ признал положения пункта 1 статьи 394 и пункта 15 статьи 396 НК РФ не соответствующими Конституции РФ в той мере, в какой они допускают одновременное

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста, свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов

Партнер

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям

моб. тел.: +7(921) 944-82-70

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Юлия Загинайко

Старший юрист корпоративной и арбитражной практики

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ julia.zaginaiko@kachkin.ru

Ольга Ярасова

Юрист корпоративной и арбитражной практики

тел.: +7(812) 602-02-25

✉ olga.yarasova@kachkin.ru

применение ставки 1,5% и повышающих коэффициентов 2 или 4 к участкам, предоставленным для ИЖС и используемым в предпринимательской деятельности.

КС РФ отметил, что повышающие коэффициенты были введены в качестве стимулирующего механизма применительно к участкам, облагаемым по льготной ставке 0,3%. Их назначение состоит в том, чтобы побуждать собственников соблюдать установленные сроки жилищного строительства.

При этом НК РФ прямо не предусматривает возможность применения таких коэффициентов к максимальной ставке 1,5%. По мнению КС РФ, отсутствие четкого законодательного регулирования нарушает принцип определенности налогообложения и не позволяет признать увеличение налоговой нагрузки до 3–6% кадастровой стоимости обоснованным.

3. Практические последствия

Постановление действует на будущее и само по себе не является основанием для пересмотра исполненных налоговых обязательств за предшествующие периоды и за текущий налоговый период.

Поскольку налоговым периодом по земельному налогу является календарный год, запрет на одновременное применение ставки до 1,5% и повышающих коэффициентов 2 и 4 будет действовать с 1 января 2027 года, если федеральный законодатель не установит иной порядок.

Исключение предусмотрено для ООО «Корнер Казань», а также для налогоплательщиков, которые **до 21 июля 2026 года обратились за судебной защитой**, и чьи дела или жалобы к этой дате были поданы либо находились на рассмотрении суда. При разрешении таких споров суды должны учитывать выводы Постановления. При этом административные жалобы, рассматриваемые только вышестоящими налоговыми органами, прямо в указанное исключение не включены.

Что рекомендуем сделать:

- провести анализ налогообложения земельных активов и проверить, применяются ли к участкам под ИЖС повышающие коэффициенты одновременно со ставкой до 1,5%;
- если судебный спор был инициирован до 21 июля 2026 года, дополнить правовую позицию ссылками на Постановление № 52-П и заявить о неприменении повышающих коэффициентов.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.