

Изменение кадастровой стоимости с 2019 года



Для кого (для каких случаев): Изменилась кадастровая стоимость земли, пересчитаем налог

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: Разница между налогами по старой и по новой кадастровой стоимости

Схема ситуации: Нам пришло письмо от нашего пользователя СПС КонсультантПлюс. И мы не можем пройти мимо такой настойчивой просьбы: «ООО ... в лице главного бухгалтера ... благодарит специалистов горячей линии за оперативное реагирование и подборку всех необходимых документов, подтверждающих право организации на перерасчет земельного налога за 3 года, в связи с изменением кадастровой стоимости по решению комиссии.»

Грамотное обоснование и настойчивость, подкрепленные вашей поддержкой, позволили вернуть из бюджета 144 тыс. руб. Считаю данную ситуацию необходимо отразить в аналитической записке, т.к. многие организации могут столкнуться с отказом в возврате налога по причине несоответствия формы выписки, предоставляемой Росреестром, требованиям НК. В выписке дата начала применения датируется 2019 годом. На этом основании ИФНС отказывалась вернуть излишний налог за три предыдущих года».

А было это так. Кадастровая стоимость земельного участка утверждена еще в 2015 году. Решение комиссии о снижении этой кадастровой стоимости, в связи с приведением ее к рыночной, было принято уже в 2019 году, т.е. ситуация подпадает под новое регулирование, действующее с 01.01.2019. По идее, Организация имеет право на перерасчет земельного налога за три последних года.

Организация подала уточненные декларации по земельному налогу за указанный период. Началась камеральная проверка. Проверяющие объясняли, что будет отказ в возврате, поскольку в выписке из ЕГРН стоит запись «дата начала применения кадастровой стоимости 01.01.2019». И в выписке нет ни слова о том, что это оспоренная кадастровая стоимость. Налоговики сетовали, что это нестыковки налогового законодательства и норм права о кадастровой стоимости, но тянули с возвратом.

Организация написала запрос в ФНС. В ответе ФНС процитировала законодательство почти на два листа, но четкого ответа не дала. И только когда Организация заявила, что пойдет в суд со ссылкой на предоставленную нами судебную практику, налоговая инспекция приняла решение о возврате налога. Итог – около 144 000 рублей из бюджета в пользу Организации.

В пояснении к подборке материалов Горячая Линия указала, что, по нашему мнению, Организация имеет право на пересчет налогов за три последних года, поскольку решение комиссии об изменении кадастровой стоимости было принято 21.02.2019. Поэтому Организации следует подать заявление на возврат или зачет земельного налога в налоговую инспекцию. В случае получения отказа – оспорить отказ в вышестоящем налоговом органе. Если и там не поймут, то идти в суд. Судебная практика только начинает формироваться, но она однозначна. Если решение комиссии принято или решение суда вступило в силу с 01.01.2019, то кадастровую стоимость обязаны пересчитать с даты применения оспоренной стоимости, но не более чем за три года.

Например, [РЕШЕНИЕ ЗАСВЯЖСКОГО РАЙОННОГО СУДА ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА ОТ 22.03.2019 ПО ДЕЛУ N 2А-1164/2019~М-787/2019](#). Гражданин купил участок за 377 тысяч рублей, а кадастровая стоимость участка была почти 3 миллиона 600 тысяч рублей. И когда пришлось платить налог с кадастровой стоимости, то Гражданин задёргался. Он обратился в суд и решением от 20.12.2018 его участку назначили новую кадастровую стоимость в размере 1 миллион 112 тысяч рублей.

Через месяц (20.01.2019) решение суда вступило в силу, и уже 21.01.2019 Гражданин обратился в налоговую инспекцию с просьбой пересчитать ему налоги за 2016 и 2017 гг. Но получил отказ. Пришлось опять идти в суд. В суде налоговая инспекция держалась мнения, что Гражданин обратился в суд в 2018 году, Решение суда об изменении кадастровой стоимости было тоже в 2018 году. Новая стоимость устанавливалась с 01.01.2018. А новый закон о пересчёте начинает действовать с 2019 года. Так что никаких перерасчётов Гражданину не полагается.

Но суд решил иначе. «Кадастровая стоимость, измененная на основании решений комиссии или суда об установлении рыночной стоимости объекта налогообложения, принятых после 1 января 2019 г. (в том числе по искам/заявлениям, поданным до 1 января 2019 г.), и внесенная в ЕГРН, будет учитываться при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания (Письма Минфина России от 27.09.2018 N 03-05-05-02/69137, ФНС России от 27.11.2018 N БС-4-21/22899@ "О применении для налогообложения сведений о кадастровой стоимости, установленной решениями комиссии или суда с 01.01.2019")». В итоге суд решил, что налоговая инспекция должна пересчитать Гражданину земельный налог за 2016 и 2017 гг. по новой кадастровой стоимости.

Естественно возникает вопрос: а если кадастровую стоимость поменяли в 2017 или 2018 году, можно ли пересчитать в 2019 году налоги за три предыдущих периода? Тут, по нашему мнению, ответ огорчительный. Если кадастровая стоимость изменена в 2018 году то, за 2017 и 2016 земельный налог уже не пересчитать. Например, [АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ХАБАРОВСКОГО КРАЕВОГО СУДА ОТ 20.03.2019 ПО ДЕЛУ N 33А-2271/2019](#). У Гражданина в 2018 году изменилась кадастровая стоимость земли. Гражданин как раз судился с налоговой по земельному налогу за прошлый период. А тут удача – изменение законодательства с 2019 года. И Гражданин в апелляционной жалобе написал, что налоговая должна пересчитать ему земельный налог не только за 2018 год, но и за предыдущие годы. Но суд Гражданину отказал. Потому что изменения по земельному налогу с 2019 года применяется «к сведениям об изменении кадастровой стоимости, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости по основаниям, возникшим с 1 января 2019 года». А у Гражданина кадастровая стоимость земли была изменена в 2018 году. Тогда как в предыдущем примере основания для внесения изменений в ЕГРН появились после вступления в силу решения суда – 20.01.2019.

Выводы и возможные проблемы: Кадастровая стоимость поменялась до 2019 г. – новшество не применимо. Кадастровая стоимость поменялась в 2019 году – можно пересчитать налог за три последних года.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«Изменения кадастровой стоимости с 2019»*.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика*



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или **подберите комплект** КонсультантПлюс самостоятельно