

Нецелевое использование земельных участков



Для кого (для каких случаев): Использовали землю по-другому и налетели на рост налогов

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: Около 7 миллионов рублей

Схема ситуации: Жило одно ООО, не тужило. Налоги платило исправно. Одного только земельного налога ООО за год уплатило больше 2 миллионов. Но кончились безмятежные дни. Где-то в загадочных кабинетах налоговой инспекции была проведена камеральная проверка декларации по земельному налогу, которую сдало ООО. И по итогам камеральной проверки декларации накинули ООО земельного налога аж на 5,8 миллиона. Плюс штраф впаяли 1,16 млн и пени около 400 тысяч.

Крайняя степень недовольства охватила ООО. Как так?! Мы же такие, что социально ответственнее некуда! И так не малую сумму-то платим! За что с нас такие рубли требуют?!

Оказалось, налоговый орган пришел к выводу о том, что ООО, использовало для расчёта земельного налога со своих земельных участков их кадастровую стоимость, которую установило местное Постановление. В каком-то далёком году это местное Постановление расписало кадастровые стоимости для разных земельных участков. Но был в местном Постановлении нюанс – кадастровая стоимость была расписана в зависимости от варианта использования земельного участка. Например, если земельный участок используется для выращивания огурцов, то его кадастровая стоимость одна. А если земельный участок используется для выращивания казино или развлекательного центра, то кадастровая стоимость у такого участка будет побольше.

И вот налоговая инспекция установила, что земельные участки ООО предназначались для одного вида использования, а фактически использовались совсем по-другому. И если примерить для этих земельных участков тот вид использования, который фактически есть, то их кадастровая стоимость была бы гораздо больше. Соответственно в три с лишним раза увеличился бы и земельный налог. Налоговая инспекция решила, что ООО получило необоснованную налоговую выгоду.

ООО естественно не согласилось: кадастровая стоимость утверждена местным Постановлением; другую стоимость мы использовать не вправе! Всё мы верно посчитали! Стал разбираться суд.

В п.3 Постановления Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 N 53 указано, что налоговая выгода может быть признана необоснованной, в частности, в случаях, если для целей налогообложения учтены операции не в соответствии с их действительным экономическим смыслом.

Налоговая инспекция установила, что на земельных участках ООО располагаются: бизнес-центр, ресторан, развлекательный центр, автомойка, ресторан, ресторано-гостиничный комплекс, кафе, бильярдный клуб, осуществляется торгово-развлекательная деятельность. Всё это также подтверждается общедоступной информацией (интернет, пресса, ТВ-реклама, сайты и т.д.).

При анализе расчетных счетов ООО выяснилось, что основная выручка в проверяемом году складывалась от сдачи в аренду нежилых помещений для торгово-развлекательной деятельности.

Управление Росреестра тоже заметило нецелевое использование земельных участков. И даже привлекало ООО к административной ответственности по части 1 статьи 8.8 КоАП за использование земельных участков не в соответствии с видом разрешенного использования.

По Земельному Кодексу РФ земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Любой вид разрешенного (разрешённого!) использования из предусмотренных для земельного участка видов выбирается владельцем самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур

согласования. Но это про уже разрешённый вид использования.

А ежели налогоплательщик удумал использовать свою землю каким-то неразрешённым для неё способом, то надо такой новый вид использования оформить. Суд прямо так и сказал: *«Вид разрешенного использования земельных участков под объектами недвижимости должен быть переоформлен налогоплательщиком самостоятельно с учетом фактического их использования»*.

И получается, что фактически ООО использовало свои земельные участки не в соответствии с видом разрешенного для них использования, а так как ООО хотелось. И получается, что ООО могло провести изменение вида разрешенного использования земельного участка, и платить за это больше земельного налога, но не сделало этого.

Поэтому суды согласились с налоговой в том, что в ООО получило необоснованную налоговую выгоду, уменьшая налоговую базу по земельному налогу за счет применения кадастровой стоимости земельных участков без учета его фактического использования.

Выводы и возможные проблемы: Использовал земельный участок не для того для чего разрешили – получай дополнительные налоги.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«Земельный налог использование участка не в соответствии с видом разрешенного использования»*.

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 01.02.2018 N Ф06-28554/2017 ПО ДЕЛУ N А55-1134/2017

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно