

Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

www.regionservice.com

ПРАВОВОЙ ОБЗОР¹

23 июля 2026 г.

КС РФ: Ставка земельного налога 1.5 % является предельной. Повышению не подлежит.

СУДЕБНЫЙ АКТ

[Постановление Конституционного Суда РФ от 21.07.2026 по делу о проверке конституционности п.1 ст. 394 и п.15 ст. 396 НК РФ](#)

СУЩЕСТВУЮЩАЯ ПРОБЛЕМА

По п.1 ст. 394 НК РФ налоговые ставки по земельному налогу устанавливаются представительными органами муниципалитетом и не могут превышать 0.3 % в отношении земельных участков для жилищного строительства, за исключением земельных участков для ИЖС и используемых в предпринимательских целях, а также 1.5 % в отношении иных з/у.

По п.5 ст. 396 НК РФ исчисление налога производится с учетом коэффициента 2 в течение 3-х лет, начиная с даты гос. регистрации прав на земельный участок и до гос. регистрации прав на построенный жилой дом (помещений в МКД), а в случае гос. регистрации до истечения 3-летнего срока сумма налога, исчисленного за период с коэффициентом 2, подлежит пересчету с учетом коэффициента 1. За период, превышающий 3-летний срок с даты гос. регистрации прав на земельный участок, подлежит применению коэффициент 4. Указанная редакция нормы действует с 01.01.2021 (введена Федеральным законом от 15.04.2019 № 63-ФЗ). Предыдущая редакция нормы, действующая в период 2005-2020 гг., предусматривала верхний предел ставки 0.3 % для всех земельных участков, предназначенных для всех форм жилищного строительства, в том числе ИЖС для предпринимательских целей.

В настоящее время (после изменения редакции ст. 394 НК РФ) в разных регионах РФ сложилась противоречащая судебная практика в части применения указанных коэффициентов.

¹ Данный материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

В ряде регионов в случае использования земельных участков для жилищного строительства в течение 3 лет в предпринимательских целях суды признают законным расчет земельного налога исходя из ставки 1.5 % с дополнительным применением коэффициентов 2 и 4 (Постановление АС Волго-Вятского округа от 19.12.2025 по делу № А43-25693/2024, Постановление АС Поволжского округа от 29.05.2026 по делу № А65-42003/2024 и т.д.).

Аналогичная позиция закреплена и в официальных разъяснениях ФНС (письмо ФНС от 16.11.2023 № БС-4-21/14484@).

В иных регионах суды рассматривают ставку 1.5 % как предельно возможную, в связи с которой дополнительные коэффициенты не подлежат применению (Постановление АС Московского округа от 28.05.2025 по делу № А40-158186/2024 и от 22.04.2026 по делу № А402-89471/2024, постановление АС Северо-Западного округа от 06.08.2025 по делу № А56-100962/2024).

ПОЗИЦИЯ КС РФ

- Предельная ставка налога должна регулироваться федеральным законом, чтобы не допускать излишнего обременения налогоплательщика.
- Право субъектов РФ и ОМС определять конкретные ставки региональных и местных налогов, включая их дифференциацию, должно осуществлять так, чтобы налоговое бремя не выходило за пределы, очерченные федеральным законодателем, а максимальная налоговая ставка, закрепленная на федеральном уровне, в любом случае обладала бы сдерживающим эффектом.
- Порядок исчисления налога, имея вспомогательное значение в системе налогообложения, не может использоваться законодателем исключительно для максимизации налогового бремени.
- В силу требования определенности правового регулирования налоговые предписания должны быть понятны субъектам правоотношений из содержания нормы или системы норм, находящихся в очевидной взаимосвязи. Критерии правомерности регулирования предполагают наличие понятного и непротиворечивого порядка уплаты налога.
- Федеральный законодатель обязан формулировать нормы НК РФ с достаточной степенью определенности и исключать противоречивое их истолкование, чтобы налогоплательщик точно знал, какие налоговые последствия влечет осуществляемая им деятельность.
- Федеральный законодатель при реализации дискреционных полномочий должен учитывать сложившееся ранее в правоприменительной практике понимание отдельных положений налогового законодательства, а также системно подходить к новым налоговым условиям, что невозможно без должной степени определенности новых правовых норм, их согласованности с уже действующей системой правовых предписаний.
- КС РФ неоднократно указывал, что в ст. 394 НК РФ установлены предельные размеры налоговых ставок. Льготный предельный размер ставки (0.3 %) в отношении земельных участков для жилищного строительства стал важной законодательной мерой, направленной на создание условий для реализации права граждан на жилище и функций РФ как социального государства.
- Изменения в регулирование земельного налога (в части введения коэффициентов) введены в тот момент, когда льготная ставка (0.3 %) распространялась на все без исключения земельные участки для жилищного строительства (т.е. до 2021 г.). Следовательно, предназначение данных коэффициентов — только в отношении

земельных участков с льготным налогообложением стимулировать сроки строительства.

- Применение повышающих коэффициентов призвано исключить возможность извлечения налоговой выгоды собственниками земельных участков, которые не имели объективных препятствий в осуществлении жилищного строительства, но уклонились от освоения земельного участка, не завершив строительство до истечения 3 лет с момента получения его в собственность, либо изначально не имели намерения по его освоению.
- Применение повышающих коэффициентов 2 и 4 при исчислении земельного налога по ставке 0.3 % приводило к увеличению налоговой нагрузки при несвоевременном освоении земельного участка и максимально могло довести бремя уплаты до 0.6 или 1.2 %, что не превышает ставку 1.5 %.
- Ставка 1.5 % является не только предельной для определенных категорий земельных участков, но и максимальной границей земельного налога.
- Федеральный законодатель, внося изменения в НК РФ (ФЗ № 63-ФЗ) и ограничив применение льготного предельного размера ставки земельного налога в отношении земельных участков для ИЖС и используемых в предпринимательских целях, одновременно не внес изменений в регламентацию повышающих коэффициентов, которые изначально рассматривались применительно исключительно к механизму льготного налогообложения. Ни в пояснительной записке к ФЗ, ни при обсуждении законопроекта в Гос.Думе и Совете Федерации не оговаривалась необходимость или возможность применения ставки в пределах 1.5 % вместе с повышающими коэффициентами.
- Фискальные притязания государства должны сдерживаться требованием соразмерности.

ВЫВОД КС РФ

- П.1 ст. 394 и п.15 ст. 396 НК РФ не соответствуют Конституции РФ, т.к. порождают в системе действующего регулирования правовую неопределенность и противоречивую правоприменительную практику.
- Постановление КС РФ не имеет обратной силы, действует на будущее время и не является основанием для пересмотра исполненных налогоплательщиком обязательств за предшествующие периоды.
- Повышающие коэффициенты не могут применяться при исчислении земельного налога в отношении земельных участков для ИЖС и используемых в предпринимательских целях, начиная с нового налогового периода, если федеральным законодателем не будет установлено иное.
- Постановление является основанием для пересмотра судебных актов, вынесенных в отношении заявителя (лица, обратившегося в КС РФ).
- В отношении налогоплательщиков, обратившихся до вынесения постановления за судебной защитой, дела и жалобы которых на указанный момент поданы и находятся на рассмотрении судов, все неустранимые сомнения, противоречия и неясности подлежат толкованию в пользу налогоплательщиков.

Таким образом, КС РФ признал, что ставка земельного налога в размере 1.5 % является предельной, какие-либо коэффициенты в отношении указанной ставки применению не подлежат.

Коэффициенты 1, 2 и 4 могут быть применены исключительно к льготной ставке (0.3 %).

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Анна Жолобова

Управляющий партнер офиса Коллегии
в г. Москве, руководитель практики
«Недвижимость и строительство»

a.zholobova@regionservice.com

Тел.: +7(495) 250-06-50