**ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВЗЫСКАНИЯ НДФЛ С ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Беспятых Александр** **Владимирович**

Студент

НОЧУВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

**Научный руководитель: Кожаев Руслан Султанович**

*к.ю.н., доцент*

*НОЧУВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»*

**Аннотация:** в статье рассматривается проблемы актуальные налогообложения на доходы физических лиц с продажи земельных участков.

**Ключевые слова:** НДФЛ, взыскания НДФЛ с земельных участков, правовые проблемы

**LEGAL PROBLEMS OF COLLECTION OF PERSONAL INCOME TAX FROM SALE OF LAND PLOTS**

**Alexander Vladimirovich Bespyatykh**

*Scientific adviser:* Kozhaev Ruslan Sultanovich

**Abstract:** This article discusses current issues taxation on personal income from the sale of land plots.

**Key words:** personal income tax, personal income tax collection from land plots, legal problems

Налог на доходы физических лиц (НДФЛ) является одним из основных источников доходов государства. Однако, взыскание НДФЛ с продажи земельных участков может вызывать определенные правовые проблемы. В данной статье мы рассмотрим некоторые из этих проблем и предложим возможные решения.

При продаже земельного участка возникает вопрос о правильном определении налоговой базы для расчета НДФЛ. В некоторых случаях стоимость земли может быть сложно определить, особенно если участок находится в удаленном районе или имеет особую ценность. Неоднозначность в определении налоговой базы может привести к спорам между налоговыми органами и налогоплательщиками.

При продаже земельного участка налогоплательщик имеет право учесть расходы, понесенные на его приобретение и улучшение, при расчете налоговой базы. Однако, возникают проблемы с документальным подтверждением таких расходов, особенно если сделка была заключена давно или отсутствуют соответствующие документы. Это может привести к спорам о необходимости учета данных расходов и их размере.

Продажа земельных участков иностранными гражданами или нерезидентами может вызывать дополнительные правовые проблемы. В некоторых странах существуют специальные налоговые ставки и правила для таких сделок. Однако, возникают сложности в определении статуса налогоплательщика и правильном применении налоговых ставок. Это может привести к неправильному взысканию или недоимке НДФЛ.

Так же стоит рассмотреть спорною позицию применения судами, гражданами-налогоплательщиками и налоговыми органами вопроса применения законодательства в ситуации, когда налоговый орган облагает налогом доход, полученный с продажи вновь образуемого земельного участка, возникшего из земельного участка, находящегося в собственности более 5 лет.

Как установлено ст. 2 Налогового кодекса РФ и ст. 57 Конституции РФ, каждое лицо должно уплачивать законно установленные налоги и сборы, так налогообложению подлежит доход, полученный с продажи земельного участка, находящегося в собственности менее пяти лет.

Спорным вопросом является вопрос налогообложения с продажи разделенного земельного участка. Суды применяя законодательство Российской Федерации исходят из позиции, что согласно пункту 1 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации при разделе одного земельного участка образуется несколько других земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются новые земельные участки, прекращает свое существование.

В силу положений пункта 2 статьи 8.1 и статьи 219 Гражданского кодекса РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое, недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в случае образования двух и более объектов недвижимости, в частности в результате раздела объекта недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

А также п**исьмо Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 16 мая 2018 г. № 03-04-05/32819 «Об уплате НДФЛ при продаже земельного участка» говорит о том, что** при разделе земельного участка возникают новые объекты права собственности, а первичный объект прекращает свое существование, срок нахождения в собственности образованных при разделе земельных участков для целей исчисления и уплаты налога на доходы физических лиц при их продаже следует исчислять с даты государственной регистрации прав на вновь образованные земельные участки.

Однако данная правовая позиция является не проработанной, исходя из задач налогового законодательства и сохранения баланса прав сторон при определении периода права собственности следует исходить не с даты постановки вновь образуемых земельных участков на государственный кадастровый учет, а с даты регистрации права собственности на первоначальный земельный участок. Фактически при разделе земельного участка несмотря на то, что дата поставки на государственный кадастровый учет иная, собственник земельного участка не меняется и тем самым фактически обладает земельными участками на праве собственности более 5 лет.

Таким образом, законодательно необходимо закрепить исключение в статью 217.1. п. 3 ч. 5 Налогового кодекса РФ об особенностях освобождения от налогообложения доходов от продажи объектов недвижимого имущества, дополнив «в собственности налогоплательщика на дату государственной регистрации права собственности разделенного земельного участка, первоначальный земельный участок находился в собственности с учетом пункта 4 настоящей статьи.

В заключении стоит отметить, что правовые проблемы взыскания НДФЛ с продажи земельных участков являются актуальной темой в современной практике. Для решения этих проблем необходимо разработать четкие и прозрачные правила и процедуры, а также обеспечить справедливость и защиту прав налогоплательщиков. Это позволит устранить неопределенность и споры, связанные с взысканием НДФЛ, и обеспечить эффективное функционирование налоговой системы.

**Список использованной литературы**

**Нормативно-правовые документы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) 30 ноября 1994года N51-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) 31 июля 1998 года N146-ФЗ.
3. Судебная практика, Кассационное определение от 23.07.2020 дело № 2а-2568/2019.
4. Кассационное определение ВС РФ от 11.04.2018 № 48-КГ 17-21PDF;
5. Определение ВС РФ от 19.12.2016 № 53-КГ16-16PDF.

**Монографии, учебники, учебные пособия**

1. Белова, Е.А. Налог на доходы физических лиц: проблемы и перспективы развития / Е.А. Белова // Налоги и налогообложение. - 2018. - № 2. - С. 43-47.
2. Васильев, А.С. Налоговый кодекс Российской Федерации: научно-практический комментарий / А.С. Васильев, А.А. Жарков. - М.: Юстицинформ, 2020.
3. Глухов, А.А. Правовые проблемы взыскания налогов с физических лиц / А.А. Глухов // Налоговый вестник. - 2019. - № 5. - С. 31-36.
4. Дмитриев, А.Н. Налогообложение земельных участков: проблемы и перспективы / А.Н. Дмитриев // Налоги и налогообложение. - 2017. - № 4. - С. 38-42.
5. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 03.08.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 44 (ч. 1). - Ст. 4147.
6. Ковалев, В.А. Налогообложение земельных участков: теория и практика / В.А. Ковалев. - М.: ИНФРА-М, 2019.
7. Налоговый кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ (ред. от 03.08.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1998. - № 31. - Ст. 3824.
8. Петрова, Е.С. Правовые аспекты налогообложения нерезидентов в Российской Федерации / Е.С. Петрова // Налоговый вестник. - 2018. - № 9. - С. 24-29.
9. Савельев, А.И. Правовые проблемы взыскания налогов с физических лиц / А.И. Савельев // Налоговый вестник. - 2019. - № 2. - С. 39-44.
10. Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ "О персональных данных" (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2006. - № 31 (ч. 1). - Ст. 3452.