**Изменение предельных значений налоговых ставок для отдельных видов недвижимости с 2025 (ННИ и Земельный налог)**

С 1 января 2025 года изменится налогообложение (Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ) отдельных видов недвижимости.

Ставки по налогу на имущество организаций субъекты РФ определяют самостоятельно. В общем случае налоговая ставка не должна превышать 2,2 %, а в отношении объектов, налог по которым исчисляется по кадастровой стоимости, – 2 % (п. 1, 1.1 ст. 380 НК РФ).

С 2025 года регионам предоставлено право устанавливать повышенную ставку налога по объектам недвижимости, облагаемым по кадастровой стоимости, стоимость которых превышает 300 млн руб. При этом налоговая ставка не должна превышать 2,5 % (п. 79 ст. 2, п. 2 ст. 8 Федерального закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ). Их конкретные значения устанавливаются законами субъектов РФ по налогу на имущество организаций и нормативно-правовыми актами представительных органов муниципалитетов (законами городов федерального значения) – по налогу на имущество физических лиц.

По земельному налогу налоговые ставки определяют местные власти. Для земельных участков кадастровой стоимостью более 300 млн рублей предельное значение ставок по земельному налогу увеличивается с 0,3 до 1,5 %. (п. 1, пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ). Это касается земельных участков:

* земельные участки, занятые жилищным фондом и (или) объектами инженерной инфраструктуры ЖКХ (за некоторым исключением) или приобретённые (предоставленные) для жилищного строительства. При этом льготная ставка не применяется к земельным участкам, приобретённым (предоставленным) для индивидуального жилищного строительства, используемым в предпринимательской деятельности. Это не зависит от наличия на них жилищного фонда или объектов инженерной инфраструктурой жилищно-коммунального комплекса. Например, в случае выявления использования такого участка с жилым домом в коммерческой деятельности для размещения объектов бытового обслуживания населения, розничной торговли, платных гостевых домов и т.п. предельное значение налоговой ставки составит 1,5 % как для «прочих» земельных участков;
* земельные участки, не используемые в предпринимательской деятельности, приобретённые (предоставленные) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельные участки общего назначения, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ.

С 2025 года по указанным участкам нельзя будет платить земельный налог по льготной ставке 0,3 %, если кадастровая стоимость участка превышает 300 млн руб. (п. 80 ст. 2, п. 2 ст. 8 Федерального закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ). Платить земельный налог придётся по обычной ставке, установленной местными властями.