***Маргарита МАЙОРЕНКО**, юрист*

ОСВОБОЖДАЕТСЯ ЛИ ОТ УПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА НОВЫЙ СОБСТВЕННИК УЧАСТКА, ПЕРЕДАННОГО В АРЕНДУ ЕДИНЩИКУ ЧЕТВЕРТОЙ ГРУППЫ?

Сельхозпредприятие – плательщик единого налога (далее – ЕН) четвертой группы арендует земельный участок сельхозназначения. В августе этого года собственник участка продал его другому физлицу. Освобождается ли новый собственник земли от уплаты земельного налога?

Да, освобождается. Поясним наш ответ подробнее.

Действительно, со дня возникновения права собственности на земельный участок его собственник становится плательщиком земельного налога (п. 287.1 Налогового кодекса, далее – НК). Право собственности на земельный участок возникает **с момента госрегистрации этого права** (ст. 125 Земельного кодекса).

Вместе с тем согласно п. 281.3 НК от уплаты земельного налога освобождаются на период действия ЕН четвертой группы собственники земельных участков, земельных долей (паев) и землепользователи при условии передачи этих участков и долей (паев) **в аренду единщику четвертой группы.**

В нашей ситуации собственник (арендодатель) земельного участка сменился, поэтому возник резонный вопрос: сохранится ли льгота у нового собственника?

В соответствии с ч. 4 ст. 32 Закона от 06.10.98 г. № 161-XIV «Об аренде земли» переход права собственности на арендованный земельный участок к другому лицу (в т. ч. и в случае наследования) не является основанием для изменения условий или прекращения договора, если иное не предусмотрено договором аренды земли. И если в договоре не установлено, что в случае смены собственника он расторгается, то договор продолжает действовать. Значит, **новый собственник является новым арендодателем для сельхозпредприятия – единщика четвертой группы**.

Поэтому, несмотря на то что в договоре аренды арендодателем указан предыдущий собственник, после регистрации договора купли-продажи земельного участка арендодателем является новый собственник.

Отметим, что в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество (далее – Реестр прав) отражается информация не только о праве собственности на земельный участок, но и о производных от него правах, включая право аренды земельного участка (ст. 4 Закона от 01.07.04 г. № 1952-IV «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений»). То есть **новый собственник попадает в Реестр прав и как арендодатель**.

Поэтому на него в полной мере распространяется норма п. 281.3 НК относительно освобождения от уплаты земельного налога при передаче земли в аренду единщику четвертой группы.

Таким образом, перезаключать договор аренды после смены собственника земли не нужно (кроме случаев, если это предусмотрено самим договором) – льгота по земельному налогу переходит к новому собственнику автоматически.

Подробнее об оформлении отношений между новым собственником и арендатором см. на с. 28 этого номера.