

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ. НОВЫЕ ПРАВИЛА



6 ноября 2013 года в «Российской Газете» (Федеральный выпуск №6225) опубликован Федеральный закон от 02.11.2013 № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» (далее – «Закон о внесении изменений»), предусматривающий существенные поправки в части определения налоговой базы по налогу на имущество организаций.

Закон предполагает определение налоговой базы, исходя из кадастровой стоимости в отношении:

- административно-деловых и торговых центров, а также помещений в них;
- нежилых помещений для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не связанных с их деятельностью через постоянное представительство.

В отношении прочего имущества налоговая база будет определяться по-прежнему как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Новый порядок определения налоговой базы вступает в силу с 1 января 2014 года, однако фактическое начало применения новых положений налогоплательщиками зависит от даты опубликования результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества в соответствующем субъекте Российской Федерации.

Управление Росреестра по соответствующему субъекту Российской Федерации не позднее 1 января очередного налогового периода определяет перечень объектов недвижимого имущества, налоговая база которых определяется как кадастровая стоимость, и размещает его на своем сайте или на сайте субъекта Российской Федерации в сети «Интернет», а также направляет его в электронной форме в налоговые органы по месту нахождения соответствующих объектов недвижимого имущества.

Если объект не включен в указанный перечень на 1 января соответствующего налогового периода, то налоговая база и суммы налога (суммы авансового платежа) по текущему налоговому периоду определяются исходя из среднегодовой стоимости в порядке, аналогичном действующему.

Исключением является, в частности, случай, когда не определена кадастровая стоимость помещения, являющегося объектом налогообложения, но определена кадастровая стоимость здания, в котором расположено данное помещение. В таком случае налоговая база определяется как доля кадастровой стоимости здания пропорционально площади помещения в общей площади здания.

Также особое положение предусмотрено для иностранных организаций, не осуществляющих деятельность через постоянное представительство в Российской Федерации, – для них налоговая база по налогу на имущество организаций считается равной нулю, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества не определена.

Кроме изложенного, в Законе о внесении изменений имеются следующие существенные положения:

- В отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база которых определяется как кадастровая стоимость, установлен предельный размер налоговых ставок. Так, максимальный размер ставки налога для г.Москвы в 2014 году составит 1,5 %, в 2015 году – 1,7 %, в 2016 и последующие годы – 2 %, для иных субъектов Российской Федерации: в 2014 году – 1,0 %, в 2015 году – 1,5 %, в 2016 и последующие годы – 2 %.

Административно-деловой центр – отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение):

- расположенное на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения **и/или**
- не менее 20% площади которого предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения.

Торговый центр (комплекс) – отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение):

- расположенное на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания **и/или**
- не менее 20% площади которого предназначено для использования или фактически используется в целях торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Нежилое помещение для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания – нежилое помещение, в отношении которого:

- кадастровым паспортом объекта недвижимости или документом технического учета (инвентаризации) предусмотрено размещение офисов и указанных объектов **и/или**
- не менее 20% площади фактически используется для размещения офисов и указанных объектов.

- Законодательные (представительные) органы власти субъектов Российской Федерации получили право устанавливать особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости имущества, однако соответствующий закон субъекта Российской Федерации может быть принят только после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.
- В отношении объектов налогообложения, налоговая база которых определяется исходя из кадастровой стоимости, такая стоимость определяется на 1 января соответствующего налогового периода. Соответственно, изменение кадастровой стоимости, связанное с изменением качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, будет учитываться только со следующего налогового периода.

В свою очередь, вопрос определения налоговой базы в случае, если объект налогообложения¹ находится в собственности (или на балансе лизингополучателя, концессионера и т.д.) налогоплательщика неполный налоговый период, в новой редакции главы 30 НК РФ «Налог на имущество организаций» недостаточно урегулирован.

Также новые положения не содержат порядок определения налоговой базы в случае обжалования/оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости и соответствующего изменения стоимости данных объектов.

Напоминаем, что в соответствии с действующим законодательством результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на территории

¹ Объект налогообложения, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, за исключением объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не связанных с их деятельностью через постоянное представительство

соответствующего субъекта Российской Федерации.

В настоящий момент уже сформирована арбитражная практика, когда налогоплательщики земельного налога успешно оспаривали результаты кадастровой оценки земельных участков.

В досудебном порядке результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в течение шести месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости. Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в досудебном порядке являются:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Обращаем внимание, что в соответствии с п.20 Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости² комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости:

- если отчет оценщика соответствует всем законодательным требованиям и рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости не более чем на 30%;
- если отчет оценщика соответствует всем законодательным требованиям и заявителем представлено положительное экспертное заключение саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на 30%.

² Утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263

КОНТАКТЫ



ЮРИЙ
ИВАНОВ

Руководитель проектов
Налоговой практики

ivanov@vegaslex.ru



НИКОЛАЙ
РУДОМАНОВ

Юрист
Налоговой практики

rudomanov@vegaslex.ru

Подробную информацию о продуктах и услугах VEGAS LEX можете узнать на www.vegaslex.ru.

VEGAS LEX – одна из ведущих российских юридических фирм, предоставляющая широкий спектр правовых услуг. Основанная в 1995 году, Фирма объединяет более 100 юристов, офисы в Москве, Волгограде, Краснодаре и ряд региональных партнеров.

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- Взаимоотношения с государственными органами. Нормотворчество
- Вопросы конкуренции. Антимонопольное регулирование
- Отраслевое право. Топливо-энергетический комплекс
- Техническое регулирование
- Разрешение споров и досудебное урегулирование конфликтов. Медиация
- Проекты с иностранным элементом. Международный арбитраж. Международные сделки. Локализация
- ГЧП и инфраструктурные проекты
- Недвижимость. Земля. Строительство
- Корпоративные вопросы и M&A. Юридическая экспертиза
- Инвестиции. Проектное финансирование
- Инновационные проекты
- Комплаенс. Антикоррупционный комплаенс и противодействие корпоративному мошенничеству
- Международное налогообложение
- Налоговый консалтинг
- Ценные бумаги, листинг, секьюритизация
- Интеллектуальная собственность
- Отраслевое право. Экологическое право

ОТРАСЛИ ЭКОНОМИКИ:

- Авиация
- ЖКХ
- Информационные технологии
- Инфраструктура и ГЧП
- Машиностроение
- Металлургия
- Нанотехнологии
- Недвижимость
- Недропользование
- Пищевая промышленность
- Страхование
- Строительство
- Телекоммуникации
- Транспорт
- ТЭК
- Тяжелая и легкая промышленность
- Фармацевтика
- Финансы
- Химия и нефтехимия

ПРИЗНАНИЯ И НАГРАДЫ:

- European Legal Experts 2013
- Best Lawyers 2012
- International Financial Law Review 2013
 - ▷ Реструктуризация и банкротство
 - ▷ Слияния и поглощения
 - ▷ Проектное финансирование
- Chambers Europe 2013
 - ▷ Государственно-частное партнерство
 - ▷ Антимонопольные вопросы
 - ▷ Разрешение споров
- The Legal 500 Europe, Middle East&Africa 2013
 - ▷ Государственно-частное партнерство
 - ▷ Разрешение споров
 - ▷ Недвижимость
 - ▷ Корпоративная практика, M&A
- ▷ Налоги
- ▷ Энергетика и природные ресурсы
- Право.Ru-300 2012
 - ▷ Антимонопольное право
 - ▷ Коммерческая недвижимость/строительство
 - ▷ Природные ресурсы/энергетика
 - ▷ Налоговое право
 - ▷ Арбитраж
 - ▷ Интеллектуальная собственность
 - ▷ Международный арбитраж
- PLC which lawyer? 2012
 - ▷ Антимонопольное право
 - ▷ Страхование

НАШИ КЛИЕНТЫ:

Внешэкономбанк, РусГидро, РОСНАНО, СИТРОНИКС, Газпром нефть, Газпром добыча Астрахань, Мосэнергосбыт, МРСК Центра, МРСК Волги, Белон, ФосАгро АГ, РОСНО, Ильюшин Финанс Ко, Русские фонды, РЕКО-Гарантия, Сан ИнБев, МТС, R-Quadrat, НОСНТН, MAN, British Airways, Rockwool, MTD Products

СОТРУДНИЧЕСТВО:

Министерство экономического развития РФ, Министерство транспорта РФ, Министерство регионального развития РФ, Федеральная антимонопольная служба РФ, Федеральная служба по тарифам РФ, Федеральная служба по финансовым рынкам РФ, комитеты Государственной Думы и Совета Федерации, ГК Внешэкономбанк, федеральные агентства (Росморречфлот, Росжелдор, Росавтодор, Госстрой), комитеты по собственности и защите конкуренции, ГЧП и инвестициям РСПП, Комиссия по защите прав инвесторов при НФА, Агентство Стратегических инициатив и т.д.

МОСКВА

Тел.: +7 (495) 933 08 00
Факс: +7 (495) 933 08 02
vegalex@vegalex.ru

ВОЛГОГРАД

Тел.: +7 (8442) 266 312/313/314/315
Факс: +7 (8442) 26 63 16
volgograd@vegalex.ru

КРАСНОДАР

Тел.: +7 (861) 274 74 08
Факс: +7 (861) 274 74 09
krasnodar@vegalex.ru