

Налог по кадастру

НЕДВИЖИМОСТЬ

С какого момента необходимо исчислять налог исходя из кадастровой стоимости?



ЮРИЙ ИВАНОВ,
Руководитель проектов Налоговой практики юридической фирмы VEGAS LEX

Новые правила определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости отдельных видов объектов недвижимого имущества (в частности, административно-деловых и торговых центров) вступают в силу с 01.01.2014. Однако фактическое применение нового порядка зависит от отражения объектов недвижимого имущества в специальном Перечне, размещенном на сайте Уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или сайте самого субъекта Российской Федерации.

Если объект недвижимого имущества не включен в перечень на первое число соответствующего налогового периода, то налоговая база определяется исходя из среднегодовой стоимости объекта по данным бухгалтерского учета.

Исключением являются случаи, когда кадастровая стоимость помещения не определена, но определена кадастровая стои-

мость здания, в котором находится помещение (здание указано в перечне), то налоговая база определяется как доля кадастровой стоимости здания пропорционально площади помещения в общей площади здания. Также исключением является отсутствие кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества иностранной организации (объектов, не связанных с деятельностью иностранной организации на территории Российской Федерации через постоянное представительство) — налоговая база считается равной нулю.

Таким образом, новый порядок определения налоговой базы необходимо применять в отношении того налогового периода, в котором по состоянию на 1 января был опубликован Перечень соответствующих объектов на сайте Управления Росреестра по субъекту Российской Федерации или сайте самого субъекта Российской Федерации.

ЗАКОНЫ

Как считать налог, если кадастровая стоимость объекта утверждена субъектом Российской Федерации в декабре?

Налоговый кодекс в новой редакции определяет, что кадастровая стоимость определяется по состоянию на первое число налогового периода, но прямо не указывает на порядок налогообложения, если сама кадастровая стоимость утверждена субъектом Российской Федерации позднее чем за один месяц до начала налогового периода.

Схожий вопрос в отношении земельного налога недавно рассмотрен Конституционным Судом.

В Постановлении от 02.07.2013 № 17-П Суд указал, что в целях налогообложения особый порядок вступления в силу всех нормативных правовых актов, которыми на налогоплательщиков возлагается обязанность платить соответствующие налоги и сборы, распространяется как на акты, непосредственно относящиеся к законодательству о налогах и сборах, так и на акты иной отраслевой принадлежности.

В частности, в пункте 3.1. указанного Постановления Конституционный Суд отметил, что нормативные правовые акты органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации об утверж-

дении кадастровой стоимости земельных участков вступают в силу с 1-го числа очередного налогового периода, наступающего после окончания месячного срока со дня официального опубликования документа.

Для целей, не связанных с налогообложением, указанные нормативные правовые акты действуют во времени в общем порядке.

Исходя из анализа указанных положений, следует, что сведения о кадастровой оценке объектов недвижимого имущества, опубликованные позднее чем за один месяц до начала налогового периода, подлежат применению для целей налогообложения только по истечении очередного налогового периода (т.е. через один год).

Однако в связи с отсутствием официальной позиции Минфина и судебной практики непосредственно в отношении налога на имущество организаций (с учетом некоторых отличий в порядке определения налоговой базы) налоговый орган при налоговых проверках может занять иную позицию.

ГОСТИНИЧНАЯ СФЕРА

Применяется ли новый порядок определения налоговой базы по налогу на имущество организаций в отношении гостиниц и апартаментов?



НИКОЛАЙ РУДОМАНОВ,
Юрист Налоговой практики юридической фирмы VEGAS LEX

Налоговый кодекс прямо не указывает порядок налогообложения в отношении гостиниц.

Согласно пункту 2 статьи 378.2 НК РФ налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости, в частности в отношении административно-деловых и торговых центров, а также помещений в них. Пункты 3 и 4 статьи 378.2 НК РФ раскрывают понятие административно-деловых и торговых центров, указывая на предназначение или фактическое использование зданий и помещений (не менее 20% общей площади), в частности в целях размещения объектов бытового обслуживания (торговый центр) или для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (административно-деловой центр).

Согласно пункту 2 «Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.1997 № 490, «гостиница» — это имущественный комплекс (здание, часть здания, оборудование и иное имущество), предназначенный для предоставления гостиничных услуг. К гостинич-

ным услугам относится и предоставление «апартаментов» согласно судебной практике (Постановление ФАС Уральского округа от 23.08.2010 по делу № А50-3584/2010).

Исходя из Общероссийского классификатора услуг населению ОК 002-93 гостиничные и бытовые услуги отнесены к разным группам. Соответственно, имущественный комплекс, предназначенный для предоставления гостиничных услуг, не является зданием или помещением для размещения объектов бытового обслуживания или для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, а следовательно, и объектом налогообложения, налоговая база которого определяется исходя из кадастровой стоимости.

Однако если здание гостиницы имеет смешанное назначения и в нем 20% площади предназначено или фактически используется для размещения объектов торговли, офисов, парковки, то оно может стать объектом налогообложения, налоговая база которого определяется исходя из кадастровой стоимости.

ИМУЩЕСТВО

С какого момента учитывать изменение кадастровой стоимости при расчете налога на имущество организаций?

Согласно пункту 2 статьи 375 и пункту 1 статьи 378.2 НК РФ в отношении объектов, налоговая база которых определяется исходя из кадастровой стоимости, такая стоимость определяется по состоянию на 1-е число налогового периода (1 января).

В отношении изменений кадастровой стоимости, связанных с изменением качественных (или) количественных характеристик объектов недвижимости, такие изменения при определении налоговой базы будут учитываться только со следующего налогового периода, так как они отражаются в государственном кадастре по мере поступления заявлений от собственников объектов недвижимости или документов от государственных органов в порядке информационного обмена (т.е. не «задним числом» на 1-е число налогового периода).

В отношении изменения кадастровой стоимости в связи с обжалованием/оспариванием кадастровой стоимости объектов недвижимости и соответствующем изменении стоимости данных объектов Налоговый кодекс не позволяет однозначно определить порядок налогообложения. С одной стороны, изменение кадастровой стоимости объекта недвижимости отражается в государственном кадастре только после ее соответствующего оспаривания. С другой стороны, согласно статье 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оспаривание кадастровой стоимости предполагает определение не текущей стоимости объекта, а стоимости объекта на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость (т.е. фактически изменяется стоимость объекта на 1-е число налогового периода).

