

VEGAS LEX

# НОВОЕ В НАЛОГАХ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

[WWW.VEGASLEX.RU](http://WWW.VEGASLEX.RU)

ОКТАБРЬ 2014



4 октября 2014 года подписан Федеральный закон № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»» (далее – Закон), внесший ряд поправок в российское налоговое законодательство.

## I. Налог на имущество организаций

### 1. Расширен перечень видов объектов, налоговая база по которым исчисляется исходя из их кадастровой стоимости (статья 378.2 НК РФ).

Перечень объектов, налоговая база по которым исчисляется исходя из их кадастровой стоимости, пополнился жилыми домами и жилыми помещениями, которые не учитываются в бухгалтерском балансе в качестве объектов основных средств.

Напоминаем, что обязанность исчисления налоговой базы исходя из кадастровой стоимости возникает в тех субъектах Российской Федерации, в которых утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества и соответствующим законом субъекта Российской Федерации установлена обязанность исчисления налоговой базы исходя из кадастровой стоимости.

Обращаем внимание, что Закон имеет технические недочеты, которые могут породить споры с налоговыми органами. В частности Закон, устанавливая порядок определения налоговой базы в отношении объектов (жилых домов и жилых помещений), не учитываемых в бухгалтерском балансе в качестве объектов основных средств:

- не вносит изменений в статью 374 НК РФ, которая определяет объект налогообложения как движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, а также как имущество, полученное в доверительное управление или полученное по концессионному соглашению. Таким образом, новый порядок определения налоговой базы формально распространяется на жилые дома и жилые помещения, переданные в доверительное управление или по концессионному соглашению;
- не вносит изменений в пункт 7 статьи 378.2 НК РФ, который устанавливает порядок формирования и опубликования перечня административно-деловых, торговых центров (комплексов) и нежилых помещений, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Таким образом, порядок определения кадастровой стоимости жилых домов и жилых помещений Налоговым кодексом не установлен и, вероятно, может быть установлен законами соответствующих субъектов Российской Федерации.

Изменения вступают в силу 01 января 2015 года.

### 2. Уточнен порядок определения налоговой базы при изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В связи с введением обязанности определения налоговой базы, исходя из кадастровой стоимости, возникали вопро-

сы изменения кадастровой стоимости за прошлые налоговые периоды и, как следствие, возможности уплаты меньшей суммы налога или возврата переплаченного налога.

Закон частично устраняет данный пробел, указывая, что в общем случае изменение кадастровой стоимости объектов налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах. Однако данное общее правило не распространяется на следующие случаи:

- изменение кадастровой стоимости объекта участка вследствие исправления технической ошибки, допущенной органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, учитывается с налогового периода, в котором была допущена техническая ошибка;
- изменение кадастровой стоимости недвижимого имущества по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или суда учитывается, начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Изменения вступают в силу 01 января 2015 года и позволяют надеяться на возможность правомерного снижения налогового бремени при оспаривании завышенной кадастровой стоимости недвижимого имущества.

## II. Земельный налог

### Уточнен порядок определения налоговой базы при изменении кадастровой стоимости земельного участка.

Сложившаяся судебная практика после принятия Постановления Президиума ВАС РФ от 20.05.2014 № 2868/14 не допускала уменьшения суммы земельного налога за текущий и предыдущие налоговые периоды даже в случае изменения кадастровой стоимости земельных участков за предыдущие налоговые периоды. Подобная практика, поддерживаемая и Верховным судом РФ, по сути, лишала налогоплательщиков реальной возможности бороться с необоснованным вменением завышенного налогового бремени по земельному налогу.

Закон уточняет сложившуюся негативную судебную практику и закрепляет, что:

- изменение кадастровой стоимости земельного участка вследствие исправления технической ошибки, допущенной органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, можно учесть с налогового периода, в котором была допущена техническая ошибка;

- изменение кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или суда учитывается, начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Таким образом, налогоплательщики опять получают возможность бороться с чрезмерным налоговым бременем ввиду завышенной кадастровой стоимости земельных участков.

Изменения вступают в силу 01 января 2015 года.

### III. Налог на имущество физических лиц

Налоговый кодекс дополняется главой 32 «Налог на имущество физических лиц». Напомним, что ранее вопрос налогообложения имущества физических лиц регулировался Законом РСФСР от 09.12.1991 N 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» (указанный Закон РСФСР будет признан утратившим силу 01 января 2015 года).

Положения главы 32 НК РФ во многом повторяют положения упомянутого Закона РСФСР, однако имеются некоторые существенные отличия:

#### Объекты налогообложения

Законом расширен перечень объектов, в отношении которых предполагается уплата налога. К таким объектам, в частности относятся объекты незавершенного строительства, машино-места, единые недвижимые комплексы, иные здания.

#### Порядок определения налоговой базы

Закон предполагает определение налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта при условии принятия специального закона муниципальным образованием<sup>1</sup>.

Налоговая база определяется в отношении каждого объекта как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

При этом, если соответствующий закон не принят, то налоговая база определяется исходя из инвентаризационной стоимости объекта. Закон предусматривает возможность определения налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости до 1 января 2020 года. Предполагается, что после указанной даты налоговая база будет исчисляться исходя из кадастровой стоимости повсеместно.

#### Налоговые ставки

- 0,1% для жилых домов, жилых помещений, объектов незавершенного строительства<sup>2</sup>, единых недвижи-

мых комплексов<sup>3</sup>, гаражей, машино-мест, дачных, садовых строений площадью не более 50 квадратных метров;

- 2% для принадлежащих физическим лицам административно-деловых и торговых центров и помещений в них, нежилых помещений, предусматривающих или фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, а также объектов, кадастровая стоимость которых превышает 300 миллионов рублей;
- 0,5% в отношении прочих объектов налогообложения.

При этом муниципальные образования (а также города федерального значения: Москва, Санкт-Петербург и Севастополь) вправе уменьшить ставку налога до 0%, либо увеличить не более чем в 3 раза.

Если переход на налогообложение с кадастровой стоимости в муниципальном образовании, а также в городах федерального значения: Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе не был произведен, то налог с инвентаризационной стоимости будет взиматься по следующим налоговым ставкам в отношении соответствующей инвентаризационной стоимости объектов налогообложения<sup>4</sup>, умноженной на коэффициент-дефлятор:

- до 0,1 % включительно по объектам до 300 000 рублей включительно;
- от 0,1 до 0,3 % включительно по объектам от 300 000 до 500 000 рублей включительно;
- от 0,3 до 2 % включительно по объектам свыше 500 000 рублей.

#### Налоговые вычеты

Налоговая база в отношении объекта налогообложения определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости:

- для квартир величина вычета составит 20 квадратных метров;
- для комнат величина вычета составит 10 квадратных метров;
- для жилых домов величина вычета составит 50 квадратных метров.

Для единого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение, вычет составит 1 миллион рублей.

Обращаем внимание, что муниципальные образования, а также города федерального значения: Москва, Санкт-Петербург и Севастополь вправе увеличивать размеры налоговых вычетов.

<sup>1</sup> Или закона города Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя соответственно.

<sup>2</sup> При условии, что проектируемым объектом незавершенного строительства является жилой дом.

<sup>3</sup> При условии нахождения в составе такого комплекса хотя бы одного жилого помещения.

<sup>4</sup> С учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов.



### Налоговые льготы

Закон расширил список лиц, которые не будут уплачивать налог, за счет добавления ветеранов боевых действий, а также граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие испытаний на Семипалатинском полигоне. Напомним, что ранее ветераны не всех боевых действий имели право на льготу.

Каждое лицо, имеющее право на льготу, будет полностью освобождено от налога в отношении только одного объекта каждого вида по его выбору.

Кроме того, расширен перечень объектов, в отношении которых предоставляется льгота. Так, льгота в отношении освобождения от уплаты налога распространила свое действие и на строения и сооружения, не используемые в предпринимательской деятельности, расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Напомним, что раньше применение льготы ограничивалось строениями и сооружениями, находящимися на земельных участках, участках, предназначенных для ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества.

Закон определяет, что льгота предоставляется на основании заявления налогоплательщика в отношении одного объекта налогообложения каждого вида по выбору налогоплательщика, не используемого в предпринимательской деятельности. Существенным условием является неиспользование также и объекта недвижимости, в отношении которого применяется льгота, в предпринимательской деятельности.

При этом налоговая льгота не применяется в отношении административно-деловых и торговых центров и помещений в них, нежилых помещений, предусматривающих или фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и

бытового обслуживания, а также объектов, кадастровая стоимость которых превышает 300 миллионов рублей. Подобная оговорка пресекает возможность ухода от налога на имущество организаций посредством перевода недвижимости на льготников.

Отметим, что местные власти смогут устанавливать свои (дополнительные) налоговые льготы, основания и порядок их применения. Рекомендуем следить за изменениями местного законодательства.

### Исчисление налога, переходный период

В течение первых четырех налоговых периодов применения нового порядка исчисления налога сумма налога исчисляется по формуле:

$$H = (H1 - H2) \times K + H2, \text{ где}$$

H – сумма налога, подлежащая уплате;

H1 – сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости;

H2 – сумма налога, исчисленная исходя из соответствующей инвентаризационной стоимости объекта налогообложения за последний налоговый период определения налоговой базы;

K – коэффициент, равный:

- 0,2 – применительно к первому налоговому периоду;
- 0,4 – применительно ко второму налоговому периоду;
- 0,6 – применительно к третьему налоговому периоду;
- 0,8 – применительно к четвертому налоговому периоду.

Начиная с пятого налогового периода исчисление налога производится полностью исходя из кадастровой стоимости.

Положения главы 32 НК РФ «Налог на имущество физических лиц» вступают в силу 01 января 2015 года.

### КОНТАКТЫ



ЮРИЙ ИВАНОВ

Руководитель проектов  
Налоговой практики

[ivanov@vegaslex.ru](mailto:ivanov@vegaslex.ru)



НИКОЛАЙ РУДОМАНОВ

Юрист  
Налоговой практики

[rudomanov@vegaslex.ru](mailto:rudomanov@vegaslex.ru)

Подробную информацию о продуктах и услугах VEGAS LEX Вы можете узнать на [vegaslex.ru](http://vegaslex.ru)

К изложенному материалу следует относиться как к информации для сведения, а не как к профессиональной рекомендации. VEGAS LEX рекомендует обратиться за профессиональной консультацией по любому вопросу.

© Юридическая фирма VEGAS LEX

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
- ГЧП и инфраструктурные проекты
- Инвестиции. Проектное финансирование
- Инновационные проекты
- Интеллектуальная собственность
- Комплаенс. Антикоррупционный комплаенс и противодействие корпоративному мошенничеству
- Корпоративные вопросы и M&A. Юридическая экспертиза
- Налоговый консалтинг
- Недвижимость. Земля. Строительство
- Проекты с иностранным элементом. Международный арбитраж. Международные сделки. Локализация
- Разрешение споров и досудебное урегулирование конфликтов. Медиация
- Техническое регулирование
- Ценные бумаги, листинг, секьюритизация

## ОТРАСЛИ ЭКОНОМИКИ:

- Автомобильная индустрия
- Аэропорты и авиация
- Банки и финансы
- Инвестиции
- Информационные технологии
- Наука и образование
- Нефтегазовый комплекс
- Оборонно-промышленный комплекс
- Пищевая промышленность
- Природные ресурсы
- Страхование
- Строительство и недвижимость
- Телеком. Медиа. Высокие технологии
- Торговля
- Транспорт и логистика
- Тяжелая и легкая промышленность
- Фармацевтика
- Экология
- Энергетика

## ПРИЗНАНИЯ И НАГРАДЫ:

- Chambers Europe 2014
  - ▷ Государственно-частное партнерство
  - ▷ Антимонопольное право
  - ▷ Разрешение споров
  - ▷ Фармацевтика
  - ▷ Энергетика и природные ресурсы
- Chambers Global 2014
  - ▷ Разрешение споров
- The Legal 500 Europe, Middle East&Africa 2014
  - ▷ Государственно-частное партнерство
  - ▷ Разрешение споров
  - ▷ Антимонопольное право
  - ▷ Недвижимость
  - ▷ Корпоративная практика, M&A
  - ▷ Налоги
  - ▷ Энергетика и природные ресурсы
- Best Lawyers 2014
- International Financial Law Review 2014
  - ▷ Реструктуризация и банкротство
  - ▷ Слияния и поглощения
  - ▷ Проектное финансирование
- European Legal Experts 2013
- Право.Ru-300 2013
  - ▷ Антимонопольное право
  - ▷ Коммерческая недвижимость/строительство
  - ▷ Природные ресурсы/энергетика
  - ▷ Корпоративная практика/M&A
  - ▷ Налоговое право
  - ▷ Арбитраж
  - ▷ Интеллектуальная собственность
  - ▷ Международный арбитраж
- PLC which lawyer? 2012
  - ▷ Антимонопольное право
  - ▷ Страхование

## НАШИ КЛИЕНТЫ:

Covidien, Crocus Group, MirLand Development Corporation, MTD Products, Quintiles Transnational, SCA, Toyota Motor, WPP Group, Внешэкономбанк, ВЭБ Инновации, Газпром нефть, Газпромбанк, ГК Автодор, ГК ПИК, ГСК ЮГОРИЯ, Дирекция Московского транспортного узла, Ильюшин Финанс Ко., Мосэнерго, МОЭСК, МРСК Центра, МТС, РЕКО Холдинг, Русский Алкоголь, САН ИнБев, ТНС энерго, ФосАгро АГ, Ханты-Мансийский НПФ

## СОТРУДНИЧЕСТВО:

Министерство экономического развития РФ, Министерство транспорта РФ, Министерство регионального развития РФ, Федеральная антимонопольная служба РФ, Федеральная служба по тарифам РФ, комитеты Государственной Думы и Совета Федерации, ГК Внешэкономбанк, федеральные агентства (Росморречфлот, Росжелдор, Росавтодор), 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  
vegaslex@vegaslex.ru

### ВОЛГОГРАД

Тел.: +7 (8442) 26 63 12/13/14/15  
Факс: +7 (8442) 26 63 16  
volgograd@vegaslex.ru

### КРАСНОДАР

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