

**Информация по налогообложению физических лиц – владельцев
коммерческой недвижимости, включенных в Перечень объектов
недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как
кадастровая стоимость**

В 2018 году для всех регионов России установлен единый срок уплаты имущественных налогов - не позднее 1 декабря 2018 года. В настоящее время налоговыми органами осуществляется рассылка налоговых уведомлений, в которых содержится информация об объекте налогообложения, размере налога, сроке его оплаты и т.д.

Начиная с 2017 года для многих собственников объектов коммерческой недвижимости - физических лиц, индивидуальных предпринимателей изменились правила начисления налога на имущество физических лиц.

В связи с этим, Департамент финансов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры – как исполнительный орган государственной власти, уполномоченный на осуществление отдельных полномочий, в том числе на определение Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень), представляет ответы на поступающие в его адрес вопросы.

Вопрос. На каком основании в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре стали исчислять налог исходя из кадастровой стоимости?

С принятием Федеральных законов о внесении изменений в Налоговый кодекс от 2 ноября 2013 года № 307-ФЗ и от 4 октября 2014 года №284-ФЗ регионы получили право перейти к налогообложению имущества исходя из кадастровой стоимости начиная с 1 января 2015 года. Это право было реализовано на территории Югры.

Исчисление налога на имущество физических лиц производится налоговыми органами по ставкам, установленным нормативными правовыми актами соответствующих муниципальных образований округа.

Вопрос. На каком основании включаются объекты недвижимого имущества в Перечень «дорогостоящего» имущества?

Критерии включения объектов в Перечень определены статьей 378.2 Налогового кодекса РФ (далее НК РФ) и не базируются на стоимости имущества.

К таким объектам относятся: административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового

обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Вопрос. С какого периода объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности физическим лицам, стали включаться в Перечень?

С 1 января 2015 года действует новая глава 32 Налогового кодекса Российской Федерации «Налог на имущество физических лиц». На территории Югры дата начала применения порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения установлена Законом автономного округа от 17 октября 2014 года № 81-оз.

Согласно подпункту 2 пункта 2 статьи 406 Кодекса в Перечень наряду с объектами недвижимости, собственниками которых являются организации или организации, владеющие такими объектами на праве хозяйственного ведения, могут включаться объекты недвижимости, находящиеся в собственности физических лиц, в том числе имеющих статус индивидуальных предпринимателей, и которые используются или могут быть использованы в предпринимательской деятельности.

Тем не менее, уполномоченным органом – Депфином Югры Перечни объектов на 2015 и 2016 годы были сформированы из объектов коммерческой недвижимости, принадлежащих на праве собственности только юридическим лицам. На 2017 год объекты собственников-физических лиц были включены в Перечень Приказом Депфина Югры №133-о от 30 ноября 2016 года.

Такой временной период был предоставлен для того, чтобы жители Югры могли заранее подготовиться к новой системе налогообложения своих объектов: проверить правильность отнесения их собственности к коммерческой недвижимости, проверить кадастровую стоимость и заранее урегулировать все вопросы.

Вопрос. Почему индивидуальные предприниматели, применяющие УСН и ПС не освобождаются от уплаты налога на имущество физических лиц по объектам, включенным в Перечень.

Федеральным законом №382-ФЗ от 29.11.2014 вводится для индивидуальных предпринимателей, применяющих УСН и патентную систему налогообложения обязанность уплаты налога на имущество физических лиц по объектам, включенным в Перечень. До этого «спецрежимники» налог на имущество не уплачивали вообще.

Отмену льготы по налогу на имущество для данной категории налогоплательщиков федеральный законодатель объясняет тем, что на практике значительное число налогоплательщиков - собственников крупных нежилых объектов недвижимости в целях снижения фискальной нагрузки различными способами оптимизирует свои налоговые платежи. При этом

основным способом такой оптимизации является использование специальных налоговых режимов, применение которых освобождает от уплаты ряда налогов, в том числе налога на имущество.

Следовательно, по мнению федеральных законодателей, отмена льготы направлена на исключение возможности уклонения от уплаты налога на имущество и переход к более справедливому распределению налоговой нагрузки за счет использования кадастровой стоимости объектов недвижимости при расчете налоговой базы по налогу на имущество организаций.

Вопрос. Почему не применяются переходные положения по уплате налога на имущество физических лиц по объектам, включенным в Перечень?

На объекты налогообложения, включенные в Перечень, не распространяются переходные положения пункта 8 статьи 408 НК РФ, предусматривающие поэтапное увеличение налоговой нагрузки на граждан, уплачивающих налог, исходя из кадастровой стоимости.

Вопрос. Почему не все объекты коммерческой недвижимости включены в Перечень?

Правообладателями сведений единого государственного реестра недвижимости являются территориальные органы Росреестра, у которых отсутствует законодательно установленная обязанность передачи сведений из своего информационного ресурса уполномоченному органу – Депфину Югры. Поэтому Перечень ежегодно пополняется объектами по мере поступления информации об объектах недвижимого имущества, соответствующих критериям статьи 378.2 Кодекса, находящихся на территории муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Правительством автономного округа разработан подробный план действий по формированию Перечня основной целью которого является обеспечение полного охвата объектов недвижимости, подлежащих налогообложению по кадастровой стоимости, а также надлежащей достоверности сведений об объектах недвижимого имущества и их правообладателях, исключение рисков необоснованного включения объектов недвижимости в Перечень.

Вопрос. В какие сроки формируется Перечень и где можно увидеть проект?

Перечень на очередной налоговый период формируется ежегодно. Информация об объектах недвижимости, определенных уполномоченным органом для включения в Перечень на очередной налоговый период, размещается (предварительный перечень) до 1 сентября на официальном сайте

Депфина Югры depfin@admhmao.ru в разделе «Налоговая политика»/«Актуальные вопросы региональной налоговой политики», а также направляется в налоговые органы и муниципальные образования для информирования потенциальных налогоплательщиков. Поэтому у налогоплательщиков имеется возможность урегулировать с уполномоченным органом вопросы включения (не включения) объектов недвижимости в Перечень до наступления налогового периода. Кроме того, в предварительный перечень довключаются объекты торгово-офисного назначения, выявленные муниципальными образованиями на своих территориях.

Перечень на очередной налоговый период утверждается до 1 декабря года, предшествующего очередному налоговому периоду, приказом Депфина Югры. В соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ приказ об утверждении Перечня направляется в Управление Федеральной налоговой службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, размещается на официальном сайте Депфина Югры в разделе «Налоговая политика» / «Нормативные правовые акты в сфере налогообложения» и информационно-аналитическом портале ugra-news.ru».

Вопрос. Куда можно обратиться за получением информации?

По вопросам включения объектов недвижимости в Перечень следует обращаться в Депфин Югры в отдел налоговой политики Управления доходов по телефонам 39-23-03, 39-25-15.

В случае несогласия с включением и (или) не включением объекта недвижимости в Перечень, а также в связи с изменением фактического использования объекта недвижимости собственник может обратиться в уполномоченный орган в порядке, установленном постановлением Правительства автономного округа от 17.03.2017 № 90-п «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения и о внесении изменения в приложение 2 к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 4 мая 2007 года № 115-п «О создании комиссии по мобилизации дополнительных доходов в бюджет Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».