



---

**Новый порядок расчета налога на имущество исходя из кадастровой стоимости – актуальные вопросы, практика применения**

31 марта 2016

# Содержание

---

Общая информация.....	3
Объекты налогообложения от кадастровой стоимости.....	4
Налогоплательщики.....	5
Налоговая ставка. Сроки уплаты.....	6
Определение вида фактического использования объектов недвижимости для целей налогообложения.....	7-8
Межведомственная комиссия по рассмотрению вопросов налогообложения.....	9-10
Налоговые льготы.....	11-16
Типовые вопросы.....	17-19

# Общая информация

---

## Когда введен

Налог на имущество организаций, уплачиваемый от кадастровой стоимости, введен **с 1 января 2014 года** для объектов недвижимости, предназначенных для размещения офисных объектов, объектов торговли, общепита или бытового обслуживания

*Категории объектов налогообложения постепенно расширяются (см. следующий слайд)*

## Чем регулируется

- ▶ Ст. 378.2 Налогового кодекса РФ
- ▶ Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций»
- ▶ Постановление Правительства Москвы от 14 мая 2014 № 257-пп «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения»

## Перечень облагаемых объектов

Правительство Москвы **ежегодно до 30 ноября** формирует Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налог на имущество организаций уплачивается от их кадастровой стоимости (далее – Перечень):

- ▶ Перечень на 2014 год — постановление Правительства Москвы от 29 ноября 2013 № 772-ПП
- ▶ Перечень на 2015 и на 2016 годы — постановление Правительства Москвы от 28 ноября 2014 № 700-ПП

*Проверить, включен ли объект недвижимости в Перечень, можно на сайте Департамента по адресу: [http://depr.mos.ru/deyatelnost\\_departamenta/tax-policies/objects.php](http://depr.mos.ru/deyatelnost_departamenta/tax-policies/objects.php)*

*По вопросам, связанным с правомерностью включения объектов в Перечень, обращайтесь в Департамент экономической политики и развития города Москвы*

# Объекты налогообложения от кадастровой стоимости

## Перечень 2014

1 816 объектов

Нежилые здания **> 5 000 м<sup>2</sup>** на земельных участках с профильным видом разрешенного использования

## Перечень 2015

5 386 объектов

Нежилые здания **> 3 000 м<sup>2</sup>** на земельных участках с профильным видом разрешенного использования

Объекты с профильным видом фактического использования

- нежилые здания (и помещения в них) площадью **> 2 000 м<sup>2</sup>**
- нежилые помещения площадью **> 3 000 м<sup>2</sup>** в жилых домах

## Перечень 2016

7 277 объектов

## Перечень 2017

В стадии формирования

Нежилые здания **любой площади** на земельных участках с профильным видом разрешенного использования

Объекты с профильным видом фактического использования

- нежилые здания (и помещения в них) площадью **> 1 000 м<sup>2</sup>**
  - Нежилые помещения совокупной площадью **> 3 000 м<sup>2</sup>** в жилых домах
- Нежилые здания и нежилые помещения в зданиях **на пешеходных зонах** с профильным видом фактического использования или назначения по документам БТИ

# Налогоплательщики

---

## С 2014 года

▶ Российские и иностранные организации, являющиеся собственниками объектов недвижимого имущества, отвечающих критериям налогообложения от кадастровой собственности

## Дополнительно с 2016 года

▶ Организации, владеющие объектами недвижимости на праве хозяйственного ведения

▶ Организации, владеющие жилыми домами и жилыми помещениями, не учитываемыми на балансе в качестве объектов основных средств более двух лет

## Налоговая ставка. Сроки уплаты

Первоначально установленные Законом города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» ставки:

Ставка налога	Ставка налога	Ставка налога	Ставка налога	Ставка налога
0,9%	1,2%	1,5%	1,8%	2,0%
При возможной 1,5	При возможной 1,7	При возможной 2,0	При возможной 2,0	При возможной 2,0
в 2014 г.	в 2015 г.	в 2016 г.	в 2017 г.	в 2018 г.

Снижение размера установленных ставок:

Ставка налога	Ставка налога	Ставка налога
1,3%	1,4%	1,5%
При возможной 2,0	При возможной 2,0	При возможной 2,0
в 2016 г.	в 2017 г.	в 2018 г.

### Сроки уплаты

- ▶ Срок уплаты авансовых платежей по налогу — не позднее 30 календарных дней с момента окончания каждого квартала
- ▶ Срок уплаты налога по итогам налогового периода — не позднее 30 марта следующего календарного года

# Определение вида фактического использования объектов недвижимости для целей налогообложения (1 из 2)

---

## Кто определяет вид фактического использования

Госинспекция по недвижимости проводит мероприятия по определению вида фактического использования в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 14.05.2014 № 257-ПП

## Порядок проведения мероприятий

- ▶ Объект обследования – нежилые здания и нежилые помещения в соответствии с критериями, предусмотренными Законом города Москвы «О налоге на имущество организаций»
- ▶ Мероприятия проходят с выходом на место (используются данные технической инвентаризации; материалы, собранные на месте; фотографии)
- ▶ В рамках мероприятий определяется, что объект недвижимости фактически используется более 20 % для размещения объектов торговли, офисов, общепита и бытового обслуживания (совокупно)
- ▶ В случае недопуска на объект и при наличии внешних признаков, подтверждающих использование для торгово-офисных целей, объект признается фактически используемым для данных целей

## Результат

- ▶ По результатам мероприятия оформляется акт обследования, результаты публикуются на сайте Госинспекции по недвижимости (<http://ggi.mos.ru/definition-of-actual-use-of-the-objects-of-real-estate-for-taxation/the-results-of-inspection-activities/>)
- ▶ Информация о результатах мероприятий может быть также получена через запрос в электронную приемную Госинспекции по недвижимости по адресу: <http://ggi.mos.ru/reception/>

# Определение вида фактического использования объектов недвижимости для целей налогообложения (2 из 2)

---

## Основания для проведения мероприятий

- ▶ Плановые мероприятия Госинспекции
  - ▶ Повторные мероприятия Госинспекции по решению Межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов налогообложения в городе Москве (см. следующий слайд)
  - ▶ По заявлению правообладателя - для подтверждения права на применение налоговых льгот (если мероприятия еще не проводились в текущем году)
- 

## Обратиться за проведением обследования или получением акта можно

- ▶ почтой по адресу: 101000, Москва, Лубянский проезд, д. 3/6, стр. 6
- ▶ сдать обращение в окно «Прием корреспонденции» Госинспекции по недвижимости по адресу: 107078, Москва, Мясницкий проезд, д. 2/1
- ▶ направить обращение в электронной форме через раздел «Электронная приемная» на официальном сайте Госинспекции по недвижимости (<http://ggi.mos.ru/>)



# Межведомственная комиссия по рассмотрению вопросов налогообложения (1 из 2)

---

## Цель работы комиссии

▶ Создана Правительством Москвы для обжалования результатов мероприятий по определению вида фактического использования объектов недвижимости, проведенных Госинспекцией по недвижимости для целей налогообложения

## Обращение в Межведомственную комиссию может быть направлено следующими способами:

- ▶ Заполнить рекомендуемую форму заявления по ссылке <http://depr.mos.ru/about/mvk.php>
- ▶ Направить обращение по адресу: 125032, Москва, Вознесенский переулок д. 21 или через раздел «Электронная приемная» на сайте Департамента экономической политики и развития города Москвы (<http://depr.mos.ru/>)

## Заявление в Межведомственную комиссию можно подать в случаях:

- ▶ Несогласия с результатами мероприятий Госинспекции по недвижимости
- ▶ Изменения вида фактического использования объекта недвижимости

Подробнее – см. следующий слайд.

# Межведомственная комиссия по рассмотрению вопросов налогообложения (2 из 2)

---

## Обращение в случае несогласия с результатами мероприятий

### Срок для обращения

- ▶ по мероприятиям, проведенным в 2014–2015 годах – до 30 марта 2016 года (истек)
- ▶ по мероприятиям, проведенным в 2016 году – до 31 марта 2017 года

### Возможный результат

- ▶ Если объект фактически не используется для торгово-офисных целей (менее 20% общей площади) – объект исключается из Перечня на текущий налоговый период

## Обращение в случае изменения вида фактического использования объекта недвижимости

### Срок для обращения

- ▶ В течение года

### Возможный результат

- ▶ Исключение из **Перечня на 2016 год** (если акт обследования составлен до 31 декабря 2015 года)
- ▶ Результат обследования будет учтен при формировании **Перечня на 2017 год** (если мероприятия проведены после 1 января 2016 года)

### Внимание!

Перечень на 2015 год не может быть уточнен

# Налоговые льготы (1 из 6)

## Льгота в отношении объектов, фактически не используемых для торгово-офисных целей

---

### Суть льготы

▶ Уплата 25% суммы исчисленного налога в отношении объектов, расположенных на профильных земельных участках, но фактически не используемых для торгово-офисных целей

---

### Основания для предоставления льготы

- ▶ Здание расположено на земельном участке с профильным видом разрешенного использования (для торговли, офисов, общественного питания и бытового обслуживания)
  - ▶ Менее 20% площади здания фактически используется для торгово-офисных целей
- 



### Документы, подтверждающие право на льготу

▶ Акт Госинспекции о фактическом использовании здания, являющегося объектом льготирования, подтверждающий, что менее 20% площади здания фактически используется для торгово-офисных целей (о получении актов см. слайд 8)

# Налоговые льготы (2 из 6)

## Льгота административным зданиям заводууправлений

---

### Суть льготы

▶ Уплата 25% суммы исчисленного налога в отношении объектов, используемых для размещения рабочих мест работников, обеспечивающих производственную деятельность

---

### Основания для предоставления льготы

▶ Нежилое здание и помещения в нем не переданы в пользование третьим лицам и используются для обеспечения производственной деятельности

▶ Нежилое здание расположено на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает только размещение объектов промышленности

▶ На данном или прилегающем земельном участке также расположены производственные здания, не переданные налогоплательщиком в аренду третьим лицам

---



### Документы, подтверждающие право на льготу

▶ Акт Госинспекции о фактическом использовании здания, являющегося объектом льготирования

▶ Акт Госинспекции о фактическом использовании для производственной деятельности здания, находящегося в собственности налогоплательщика, и расположенного на том же, что и льготируемое здание, или смежном с ним земельном участке (о получении актов см. слайд 8)

## Налоговые льготы (3 из 6)

### Льгота для объектов, расположенных на пешеходных зонах

---

#### Суть льготы

- ▶ Применяется пониженная налоговая ставка (с коэффициентом 0,1) в отношении льготизируемых нежилых помещений
- 

#### Основания для предоставления льготы

- ▶ Помещение расположено в здании, включенном в Перечень пешеходных зон (утвержден постановлением Правительства Москвы от 16 марта 2016 года № 78-ПП)
  - ▶ Помещения расположены на цокольном, 1-м и (или) 2-м этажах зданий
  - ▶ Помещения используются для размещения объектов общественного питания, розничной торговли, бытового обслуживания, туристических услуг, культурно-просветительских услуг и банковских услуг по обслуживанию физических лиц
- 



#### Документы, подтверждающие право на льготу

- ▶ Акт Госинспекции о фактическом использовании помещения в здании, расположенном на пешеходной зоне, для вышеуказанных видов деятельности (о получении актов см. слайд 8)

## Налоговые льготы (4 из 6)

### Льгота для образовательных, медицинских и научных организаций

---

#### Суть льготы

Уплата 25% суммы исчисленного налога для помещений, расположенных в торговых и бизнес-центрах, используемых для образовательной, медицинской и научной деятельности

---

#### Основания для предоставления льготы

- ▶ Использование помещений для осуществления образовательной и медицинской деятельности
- ▶ Использование помещений научными организациями, выполняющими научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы за счет средств бюджетов, средств Российского фонда фундаментальных исследований и Российского фонда технологического развития, при условии, что указанные средства составляют не менее 30% всех доходов, полученных научной организацией в отчетном (налоговом) периоде



#### Документы, подтверждающие право на льготу

- ▶ Лицензии/свидетельства о государственной аккредитации для осуществления
- ▶ Комплект документов по НИОКР, соглашения (договоры) о предоставлении субсидий

# Налоговые льготы (5 из 6)

## Льгота для субъектов малого предпринимательства

---

### Суть льготы

▶ Вычет налога в отношении части площади объекта в размере в 300 м<sup>2</sup> субъектам малого предпринимательства

---

### Основания для предоставления льготы

▶ Налогоплательщик-организация состоит на учете в налоговых органах не менее чем три календарных года

▶ За предшествующий налоговый период средняя численность работников — не менее 10 человек и сумма выручки на одного работника — не менее 2 млн руб.



### Документы, подтверждающие право на льготу

- ▶ Учредительные документы
- ▶ Бухгалтерскую отчетность
- ▶ Сведения о среднесписочной численности работников (форма по КНД 1110018)

# Налоговые льготы (6 из 6)

## Льгота для гостиниц

---

### Суть льготы

- ▶ Освобождение от уплаты налога в отношении удвоенной минимальной площади номерного фонда гостиницы
- 

### Основания для предоставления льготы

- ▶ Наличие свидетельства о присвоении гостинице категории
- ▶ Минимальная площадь номерного фонда гостиницы определяется в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти



### Документы, подтверждающие право на льготу

- ▶ Свидетельство о присвоении гостинице категории (звезд) на начало налогового периода



## Типовые вопросы (1 из 3)

---

### **Как проверить, включен ли объект недвижимости в Перечень?**

Перечень публикуется в постановлении Правительства Москвы, также проверить, включен ли объект недвижимости в Перечень, можно на сайте Департамента экономической политики и развития города Москвы по адресу: [http://depr.mos.ru/deyatelnost\\_departamenta/tax-policies/objects.php](http://depr.mos.ru/deyatelnost_departamenta/tax-policies/objects.php)

### **Уплачивается ли налог, если в Перечне указан старый («архивный») кадастровый номер здания?**

Да, нужно, поскольку объект с актуальным кадастровым номером идентичен объекту, указанному в Перечне с ранее присвоенным («архивным») кадастровым номером.

### **Облагается ли налогом помещение, если оно не включено в Перечень объектов недвижимости, облагаемых налогом на имущество организаций от кадастровой стоимости?**

Если налогоплательщику принадлежит помещение в здании, включенном в Перечень, то такое помещение является объектом налогообложения налогом на имущество организаций от кадастровой стоимости.

### **В случае, если налогоплательщик выиграл суд по оспариванию включения объекта в Перечень, каким образом объект будет исключен из Перечня и с какого момента?**

В случае вынесения судом решения о признании необоснованным включения объекта в Перечень, объект считается исключенным из Перечня на основании вступившего в силу решения суда с момента, указанного в данном решении (обычно, с момента вступления решения суда в силу). В таком случае не требуется издания отдельного постановления Правительства Москвы о внесении изменений в Перечень.

## Типовые вопросы (2 из 3)

---

**По результатам проведенного мероприятия Госинспекцией по недвижимости составлен акт с выводом, что объект фактически не используется для торгово-офисных целей. Почему объект был включен в Перечень?**

Объекты недвижимости подлежат включению в Перечень не только на основании результатов обследования Госинспекции по недвижимости, но также в случае, если здание расположено на земельном участке, предназначенном для размещения офисов, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

В данном случае вид фактического использования не имеет значения при включении такого здания в Перечень, но собственник вправе воспользоваться налоговой льготой — уплата 25% от суммы исчисленного налога (см. слайд 11).

**Здание организации поставлено на кадастровый учет 25 января текущего года и подпадает под критерии обложения налогом на имущество организаций от кадастровой стоимости, в Перечне на 2016 год отсутствует. Как включить объект в Перечень?**

Перечень составляется исходя из сведений ГКН на момент формирования перечня (октябрь предшествующего года) и впоследствии объект в него не добавляется.

Следовательно, сведения о здании будут учтены при формировании Перечня объектов недвижимого имущества на очередной налоговый период (на 2017 год). В 2016 году налог на имущество организаций рассчитывается исходя из среднегодовой стоимости.

## Типовые вопросы (3 из 3)

---

**Как исчислять налог на имущество организаций по объектам недвижимости, ошибочно или неправомерно включенным в Перечень и исключенным из него постановлением Правительства Москвы в течение года?**

Если объект недвижимости исключен из Перечня в текущем налоговом периоде, налоговая база в отношении указанного объекта в соответствующем налоговом периоде определяется как его среднегодовая стоимость.

**Как определить кадастровую стоимость помещения в здании?**

При наличии кадастровой стоимости помещения, налоговую базу по налогу следует определять исходя из кадастровой стоимости такого помещения. В случае если кадастровая стоимость помещения не определена, налоговая база определяется как доля кадастровой стоимости здания.

**Уплачивают ли налог от кадастровой стоимости имущество организации, которые применяют упрощенную систему налогообложения?**

Если объект включен в Перечень, то с 1 января 2015 года налогоплательщик должен уплачивать налог на имущество организаций в отношении принадлежащего ему объекта недвижимости, независимо от того, применяет он упрощенную систему налогообложения или нет.