



# **НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: НОВЫЕ ПРАВИЛА ИГРЫ**

Поправки, принципиально меняющие порядок исчисления налога, были внесены в 30 главу Налогового кодекса РФ, определяющую правила налогообложения имущества организаций. Они вступят в силу в 2014 году. Суть изменений заключается в том, что применительно к отдельным категориям недвижимости налоговая база будет определяться по кадастровой стоимости объекта.



**МАРК РОВИНСКИЙ,**  
Адвокатское бюро «Егоров, Пугинский,  
Фанасьев и партнеры»

## ДОБИВАЯСЬ СПРАВЕДЛИВОСТИ

В целом внесенные поправки соответствуют общей тенденции возрастания фискальной нагрузки на бизнес. Стоит напомнить, что с самого начала существования современной налоговой системы, то есть еще со времен закона РФ 1991 года «О налоге на имущество предприятий», в качестве налоговой базы для целей налогообложения имущества применялась его среднегодовая стоимость, определенная по данным бухгалтерского учета. В целом этот подход отвечал как потребностям бизнеса, так и потребностям государства. Для вновь созданных или приобретенных объектов в качестве налоговой базы фактически выступала стоимость, приближенная к рыночной, что должно было соответствовать интересам государства. При этом учетная стоимость объекта сокращалась с течением времени за счет применения амортизации, за счет чего уменьшалось и налоговое бремя для бизнеса.

Однако интересы государства учитывались в подобной модели налогообложения не в полной мере или не в той мере, в которой их можно было бы учесть. Например, в определенный момент времени объект, продолжая использоваться в предпринимательской деятельности, мог выбыть из состава налогооблагаемой базы (при полном списании его учетной стоимости). Кроме того, при сокращении учетной стоимости объекта его реальная рыночная стоимость могла возрастать, что особенно характерно для объектов недвижимости. Посчитав, что подобное налогообложение не совсем справедливо, о чем говорится в пояснительной записке к законопроекту, законодатель принял решение пересмотреть применяемые в настоящий момент правила.

## ИЗМЕНЕНИЯ НЕ ДЛЯ ВСЕХ

Нельзя сказать, что определение налоговой базы для целей налогообложения имущества по кадастровой стоимости является уникальным подходом в мировой практике. Различия, как всегда, кроются в деталях, а именно в том, идентична ли во всех случаях кадастровая стоимость

**ИЗМЕНЕНИЯ ЗАТРОНУТ  
ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ,  
ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ,  
А ТАКЖЕ ПОМЕЩЕНИЯ,  
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ  
ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ  
ОФИСОВ, ТОРГОВЫХ  
ОБЪЕКТОВ, ОБЪЕКТОВ  
ПИТАНИЯ И БЫТОВОГО  
ОБСЛУЖИВАНИЯ.**

объекта (или идентична по своей сути стоимости) его рыночной стоимости, корректируется ли кадастровая стоимость для использования в налоговых целях. Например, в Германии, чья налоговая система традиционно считается профискальной, стоимость имущества, используемая для целей налогообложения, в среднем составляет 60% от рыночной стоимости объекта. В Норвегии этот показатель еще ниже – 20–30% от рыночной стоимости. В

России кадастровая стоимость является рыночной стоимостью объекта оценки, согласно п. 3 Федерального стандарта оценки №4. С этой точки зрения спекуляции на тему восприятия Россией иностранного опыта не совсем оправданны.

На какие же объекты недвижимости будет распространяться новый порядок налогообложения? Изменения затронут офисные здания, торговые комплексы, а также помещения, используемые для размещения офисов, торговых объектов, объектов питания и бытового обслуживания. Порядок налогообложения иных объектов недвижимости остается без изменений. Особое правило введено для иностранных организаций, не имеющих в России постоянного представительства. Для таких иностранных компаний налоговая база определяется по кадастровой стоимости объекта применительно к любым объектам недвижимости, то есть вне зависимости от их функционального назначения.

Версия законопроекта в первом чтении была менее либеральна, предлагая применять кадастровую стоимость ко всем объектам недвижимости, в отношении которых она установлена, и вне зависимости от статуса налогоплательщика, будь то российская или иностранная организация. Очевидно, что такой подход самым негативным образом отразился бы на производственных предприятиях: их имущественная основа часто представлена старыми объектами недвижимости, учетная стоимость которых уже списана. В том числе под давлением критики со стороны профессионального сообщества и крупного бизнеса ко второму чтению законопроект был изменен.

Ожидаемого изменения налоговых ставок не произошло. Общая ставка установлена на уровне 2%, кроме того, установлен переходный период на 2014–2015 годы, в течение которого применяются ставки 1

## КАК КЛАССИФИЦИРОВАТЬ ОБЪЕКТЫ?

В новых правилах заложены критерии, руководствуясь которыми можно классифицировать объекты налогообложения по функциональному признаку. Значение имеет вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, а также предназначение или способ использования площадей в объекте. С учетом этого к объектам налогообложения в соответствии с новыми правилами можно отнести:

- здание, расположенное на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения (торговые объекты, объекты общественного питания и/или бытового обслуживания – для торговых центров);
- здание (или нежилое помещение в нем), предназначенное или фактически используемое в целях делового, административного и коммерческого назначения (торговые объекты, объекты общественного питания и/или бытового обслуживания – для торговых центров).

То, как здание или помещение используется, и то, для каких целей оно предназначено, определяется исходя из процентного отношения площадей, задействованных в административных целях, и общей площади объекта недвижимости. Объект классифицируется как административно-деловой центр, если 20 % от общей площади, включая приемные, переговорные и парковки,

предназначено или используется в деловых, административных и коммерческих целях. Аналогичный подход применяется в отношении торговых центров.

Если объект недвижимости классифицируется как административно-деловой или торговый центр с точки зрения новых правил и в отношении такого объекта определена кадастровая стоимость, налоговая база в виде кадастровой стоимости применяется к нему не сразу. Перечень таких объектов определяется уполномоченным органом власти субъекта Российской Федерации. Соответственно налоговая база в виде кадастровой стоимости применяется к объекту недвижимости только в том случае, если конкретный объект указан в перечне. В свою очередь, перечень формируется до начала следующего налогового периода и публикуется в открытом доступе. Таким образом, новые правила предполагают возможность селективного налогообложения, поскольку четких критериев, по которым формируется перечень объектов налогообложения, новые правила не содержат, как не содержат и обязанности соответствующего органа включить в перечень все объекты, которые соответствовали бы таким критериям. Стоит ли в этой связи полагать, что законодатель осознанно создает налоговые условия, которые могут привести к дискриминационному налогообложению, и допускает реализацию государственными органами своих полномочий в подобном ключе? Скорее всего, нет, но тогда возникает вопрос о возможных злоупотреблениях со стороны бизнеса.

и 1,5% соответственно. На переходный период федеральным законом установлены специальные ставки для Москвы: 1,5% на 2014 год и 1,7% на 2015 год. Такое решение является исключением, поскольку обычно применяется общее правило, предоставляющее субъектам Российской Федерации самостоятельно определять ставки налога, условия налогообложения и применяемые налоговые льготы.

Московские власти уже реализовали предоставленное им федеральным законодательством право. 20 ноября 2013 года Московская городская дума приняла изменения к Закону от 5.11.2003 года № 64 «О налоге на имущество иностранных организаций». Интересно, что данным законом были установлены отличные от предложенных на федеральном уровне ставки налогообложения на переходный период: 0,9% – на 2014, 1,2% – на 2015, 1,5% – на 2016, 1,8% – на 2017 год. Таким образом, полная ставка налога в размере 2% будет применяться в Москве только с 2018 года. Также были приняты изменения, первоочередной целью которых является

желание московских властей ограничить влияние новой системы налогообложения имущества на малый бизнес. Так, к объ-

**НАЛОГОВАЯ БАЗА В ВИДЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ПРИМЕНЯЕТСЯ К ОБЪЕКТУ НЕДВИЖИМОСТИ ТОЛЬКО В ТОМ СЛУЧАЕ, ЕСЛИ КОНКРЕТНЫЙ ОБЪЕКТ УКАЗАН В ПЕРЕЧНЕ.**

ектам налогообложения в Москве будут относиться только те центры, общая площадь которых превышает 5000 кв. м. Кроме того, организациям - субъектам малого

предпринимательства при соблюдении определенных условий будет предоставлена льгота в виде уменьшения налоговой базы по налогу на величину кадастровой стоимости 300 кв. м площади.

Если абстрагироваться от вопроса о достоверности кадастровой стоимости, можно заключить, что в результате принятых в сфере налогообложения имущества изменений возросшее налоговое бремя ляжет в первую очередь на собственников деловых и торговых центров, которые были введены в эксплуатацию более 5 лет назад. В меньшей степени изменения затронут собственников новых центров, так как бухгалтерская стоимость должна быть максимально приближена к рыночной стоимости объекта. Тотального увеличения налогового бремени для производства не произойдет. Тем не менее, отдельные объекты недвижимости на производстве (совмещенные производственные комплексы: административные помещения или административные здания на производственных площадках) могут быть затронуты указанными изменениями.