**Методичка для региональных отделений «ОПОРЫ РОССИИ» по изменениям, внесенным в налог на имущество организаций**

**Общая информация по новому порядку уплаты налога на имущество организации**

**С 1 января 2014 г.** в отношении отдельных объектов недвижимости указанный налог может исчисляться **на основании их кадастровой стоимости** по состоянию на 1-е число очередного налогового периода (п. 2 ст. 375 НК РФ).

Исходя из кадастровой стоимости, налог будет рассчитываться в отношении следующих **объектов недвижимости**:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них;

- нежилых помещений, 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;

- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;

- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

**Узнать кадастровую стоимость** объекта недвижимости можно несколькими **способами:**

**1.** в территориальном отделении Росреестра, подав туда соответствующее заявление.

**2.** обратившись к нормативному документу, утвердившему результаты кадастровой оценки в вашем регионе. Найти его, как правило, можно на официальном сайте субъекта РФ (или правительства субъекта РФ) вашего региона, а также в справочно-правовых системах (перечень официальных сайтов субъектов РФ можно найти на сервере органов государственной власти РФ: http://www.gov.ru/ -> раздел "Региональные органы государственной власти РФ");

**3.** на портале услуг "Публичная кадастровая карта" Росреестра: [pkk5.rosreestr.ru](https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232893&z=3).

Если кадастровая стоимость установлена в целом для всего здания, в котором расположено нежилое помещение, являющееся объектом обложения налогом на имущество организаций, и при этом кадастровая стоимость данного помещения не определена, то последняя исчисляется самостоятельно.

┌───────────────┐ ┌────────────┐ ┌──────────────┐ ┌─────────────┐

│ Кадастровая │ │ Кадастровая│ │ Общая площадь│ │Площадь части│

│стоимость части│ = │ стоимость │ / │ здания, кв. м│ x │здания, кв. м│

│ здания, руб. │ │здания, руб.│ │ │ │ │

└───────────────┘ └────────────┘ └──────────────┘ └─────────────┘

В п. 12 и 13 ст. 378.2 НК РФ предусмотрены особенности исчисления авансовых платежей по налогу на имущество организаций в отношении объектов, база по которым рассчитывается как кадастровая стоимость. Так, по общему правилу **авансовый платеж равен произведению одной четвертой кадастровой стоимости** объекта по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом, **и соответствующей налоговой ставки** (подп. 1 п. 12 ст. 378.2 НК РФ). Если же кадастровая стоимость имущества не определена или объект не включен в перечень, утвержденный уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ, то авансовые платежи и налог исчисляются исходя из среднегодовой стоимости имущества, т.е. без применения специальных норм (подп. 2 п. 12 ст. 378.2 НК РФ).

Установлены ограничения значений налоговых ставок в отношении имущества, база по которому исчисляется как кадастровая стоимость. При этом предусмотрено **постепенное повышение верхней границы**:

**на 2014 г.:** для Москвы - 1,5%, для остальных регионов - 1%;

**на 2015 г.:** для Москвы - 1,7%, для остальных регионов - 1,5%;

**на 2016 г. и далее** - 2%.

Налог на имущество организаций, взимаемый по кадастровой стоимости, перечисляется в бюджет по месту нахождения такого имущества.

**Проблемы при определении кадастровой стоимости, возникающие на практике**

В силу п. 6 ст. 378.2 НК РФ, в случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации определена кадастровая стоимость здания, в котором расположено помещение, являющееся объектом налогообложения, но при этом кадастровая стоимость такого помещения не определена, налоговая база в отношении этого помещения определяется как доля кадастровой стоимости здания, в котором находится помещение, соответствующая доле, которую составляет площадь помещения в общей площади здания.

Однако, в настоящее время не существует определения, что следует понимать под «определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации кадастровой стоимостью здания». В связи с этим, если Постановлением субъекта Российской Федерации не определена кадастровая стоимость отдельного помещения, то налоговые органы принимают решение исчислять кадастровую стоимость исходя из данных Государственного кадастра недвижимости, предоставляемых Росреестром, вместо того, чтобы брать за кадастровую стоимость помещения долю от определенной кадастровой стоимости всего здания, тем самым игнорируя нормы НК РФ.

В то же самое время, «ОПОРА РОССИИ» обращает внимание, что данные о кадастровой стоимости недвижимости, содержащиеся в Государственном кадастре недвижимости существенно разнятся с данными о кадастровой стоимости недвижимости, изложенными в Постановлениях субъекта Российской Федерации (в сторону увеличения).

В связи с вышеуказанным, нередко происходит ситуация, когда кадастровая стоимость отдельного помещения в здании превышает кадастровую стоимость самого здания. Учитывая, что основными владельцами отдельных помещений внутри зданий являются субъекты малого и среднего предпринимательства, то отрицательная практика взаимодействия ФНС и Росреестра затрагивает в первую очередь малых предпринимателей.

По значительному числу дел, доведенных налоговыми органами до судебной стадии рассмотрения, принимается решение в пользу налогоплательщика. Однако столь опрометчивая практика территориальных органов Росреестра и ФНС России неправомерно заставляет предпринимателей испытывать многочисленные финансовые издержки.

Реальность существования вышеуказанной проблемы подтверждается судебной арбитражной правоприменительной практикой: Постановление ДААС от 13.04.2017 г. по делу № А40-176942/2016; Постановление ДААС от 13.04.2017 г. по делу № А40-176938/2016.

В целях решения данного вопроса «ОПОРА РОССИИ» предлагает внести изменения в ст. 378.2 НК РФ, в соответствии с которыми сотрудники территориальных налоговых органов, при исчислении налога на имущество, обязаны руководствоваться только официальными данными из постановлений Правительств субъектов Российской Федерации (и не пользоваться данными из Государственного кадастра недвижимости, предоставляемыми Росреестром).

Дополнительно «ОПОРА РОССИИ» предлагает: 1) обязать территориальные органы Росреестра не давать ФНС России данные из ГКН в случае, если они не совпадают с данными из постановлений Правительств субъектов Российской Федерации; 2) возложить на сотрудников Росреестра России персональную дисциплинарную ответственность за предоставление органам государственной власти недостоверных сведений о кадастровой стоимости недвижимого имущества в случае, если данные действия повлекли нарушения прав и законных интересов любых лиц на территории Российской Федерации.

**Подготовительная работа «ОПОРЫ РОССИИ»**

Поскольку для субъектов Российской Федерации не установлены ограничения по критериям, **в региональных законах** могут быть установлены **любые положения**, в том числе и **распространяющие новый порядок** по налогу на имущество организаций **на субъекты малого и среднего предпринимательства**.

**Региональным отделениям «ОПОРЫ РОССИИ»** при разработке и принятии органами власти субъектов РФ законов, изменяющих установленный порядок уплаты налога на территории субъекта РФ, **необходимо осуществлять с ними тесное взаимодействие, а именно**:

1. Совместно с органами власти субъектов Российской Федерации **проработать вопрос исключения** субъектов малого и среднего предпринимательства (организаций), в особенности применяющего специальные налоговые режимы, из применения нового порядка налогообложения недвижимого имущества организаций.
2. **Выработать критерии**, согласно которым можно избежать нового порядка налогообложения субъектов малого и среднего предпринимательства в регионе.
3. **Не допустить** принятие региональных законов, которые распространят новый порядок на субъекты малого и среднего предпринимательства (маленькая площадь объектов и т.д.).
4. **Не допустить** превышения органами власти субъектов РФ своих полномочий при принятии закона о налоге на имущество организаций.
5. При подготовке перечня объектов, на которые распространяется новый порядок, **проверить** соответствие условиям, приведенным в законе, а также наличие объектов, принадлежащих субъектам малого и среднего предпринимательства на праве собственности.
6. Обо всех обнаруженных фактах нарушения прав предпринимателей, возникающих по причине неправильной кадастровой оценки и, как следствие, необоснованного доначисления налога на имущество, **незамедлительно сообщать** в Исполнительную дирекцию «ОПОРЫ РОССИИ».