



## Кадастровая стоимость

# Налог на имущество организаций в 2016 году

### 1. Расширен перечень регионов, в которых с 2016 года налог на имущество организаций исчисляется исходя из кадастровой стоимости

С момента принятия ст. 378.2 НК РФ в конце 2013 года регионы России активно переходят на исчисление налога на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости.

С 1 января 2016 года такой подход к налогообложению действует уже в 64 регионах России.

Тем не менее подход региональных властей к адаптации изменений на региональном уровне разнится. В первую очередь это связано со сложностью выявления объектов, подлежащих налогообложению исходя из их кадастровой стоимости, а также с необходимостью регулярного проведения кадастровой оценки данных объектов.

Так, наиболее простым с точки зрения администрирования являлся переход к новому порядку расчета налога на имущество в отношении имущества, принадлежащего иностранным организациям и не связанного с их деятельностью в России через постоянные представительства, а также в отношении жилых домов и жилых помещений, не учтенных на балансе налогоплательщиков в качестве основных средств (речь идет о квартирах, принадлежащих застройщикам и учтенных ими в качестве товаров).

В силу сложности выявления зданий и помещений, предназначенных или фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, ряд регионов ограничивается применением новых правил налогообложения лишь к торговым и административно-деловым центрам, зачастую дополнительно вводя ограничения по отношению к размерам помещений. Тем не менее с 2016 года количество регионов, широко применяющих новый порядок исчисления налога на имущество, возросло. Многие регионы при этом для простоты администрирования устанавливают минимальные размеры помещений, к которым они применяют новый порядок исчисления налога.

Ниже представлен график с указанием количества регионов, в которых в 2016 году предусмотрено исчисление налога на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости, по видам недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:



*\* Налоговая база в отношении таких объектов определяется как кадастровая стоимость только в случае включения их в перечень, утверждаемый каждым регионом для каждого налогового периода. На 2016 год такие перечни утверждены в 39 регионах (еще в шести регионах перечни в открытых источниках отсутствуют, но мы не исключаем их появления до наступления момента расчета налоговых обязательств). В отношении объектов, не включенных в перечень, налоговая база в 2016 году определяется как среднегодовая стоимость имущества.*

Также в 15 регионах предусмотрены льготы по налогу на имущество организаций, налоговая база в отношении которого определяется как его кадастровая стоимость. Наиболее распространенный вид льготы — уменьшение налоговой базы одного объекта недвижимого имущества на величину кадастровой стоимости части площади (от 20 до 300 кв. м. в зависимости от региона или объекта налогообложения) одного объекта по выбору налогоплательщика. Однако некоторые регионы установили дополнительные условия для применения налогоплательщиками льгот. Так, например, в ряде регионов установлены требования к количеству рабочих мест и средней заработной плате, ограничения по видам деятельности или применяемому налогоплательщиком режиму налогообложения.

Обобщая известную нам практику расчета налога на имущество от кадастровой стоимости недвижимости, мы делаем неутешительный вывод, что для подавляющего большинства налогоплательщиков применение новых правил приводит к увеличению налоговой нагрузки. Так, в 2015 году в Москве из числа оцененных по кадастровой стоимости объектов налогообложения налог на имущество снизился или остался на прежнем уровне лишь для 164 из них, в то время как в отношении 339 объектов произошло увеличение налога до двух раз, 1282 объектов — в 2–6 раз, 711 объектов — в 6–10 раз, 646 объектов — в 10–99 раз. При этом встречаются случаи ошибочного включения объектов в перечень имущества, в отношении которого налоговая база рассчитывается исходя из кадастровой стоимости. С момента вступления в силу нового порядка исчисления налога на имущество (два года назад) Верховным Судом РФ уже было рассмотрено 70 споров по данному вопросу, что свидетельствует о наличии значительного количества пробелов в законодательстве, а также об отсутствии отработанного порядка взаимодействия органов кадастрового учета и картографии с налоговыми органами. Ситуация осложняется еще и тем, что оспаривание результатов кадастровой оценки является длительным и трудоемким процессом, отвлекающим административные ресурсы налогоплательщиков от решения операционных задач. Бизнес-сообщество находится в ожидании рассмотрения **законопроекта**, отменяющего обязательное прохождение досудебной стадии оспаривания результатов кадастровой оценки, который помог бы сократить сроки оспаривания.

Если ваша компания владеет недвижимым имуществом в нескольких регионах, то мы рекомендуем осуществлять постоянный контроль за вступающими в силу изменениями регионального законодательства по налогу на имущество. Мы регулярно обновляем базу данных регионального законодательства по вопросу исчисления налога на имущество исходя из кадастровой стоимости и можем помочь вам адаптироваться к новому подходу в налогообложении недвижимого имущества. Если вас заинтересует данный вопрос, обращайтесь за консультациями к **Наталье Вагиной**.

## **2. Изменение отчетных периодов по налогу на имущество организаций, налоговая база в отношении которого определяется как его кадастровая стоимость**

28 ноября 2015 года был принят **Федеральный закон №327-ФЗ**, в соответствии с которым были изменены отчетные периоды по налогу на имущество для налогоплательщиков, исчисляющих налог исходя из кадастровой стоимости. Так, с 1 января 2016 года отчетными периодами признаются первый, второй и третий кварталы календарного года. Новый подход упрощает расчеты авансовых платежей по налогу на имущество в отношении объектов, налогообложение которых прекращается (начинается) в течение налогового (отчетного) периода. Указанные изменения на примере прекращения действия права организации на объект недвижимого имущества в марте представлены в таблице ниже.

	До 1 января 2016 года		После 1 января 2016 года	
	Период	Коэффициент	Период	Коэффициент
Отчетные периоды	первый квартал	3/3	первый квартал	3/3
	полугодие	3/6	второй квартал	0
	девять месяцев	3/9	третий квартал	0
Налоговый период	год	3/12	год	3/12

# Контакты

## Артем Васютин

### Партнер

Департамент консультирования по  
налогообложению и праву  
+7 (812) 703 71 06, доб. 2515  
[avasyutin@deloitte.ru](mailto:avasyutin@deloitte.ru)

## Василий Марков

### Директор

Департамент консультирования по  
налогообложению и праву  
+7 (812) 703 71 06 доб. 2556  
[vmarkov@deloitte.ru](mailto:vmarkov@deloitte.ru)

## Юлия Крылова

### Директор

Департамент консультирования по  
налогообложению и праву  
+7 (495) 787 06 00, доб. 2461  
[ykrylova@deloitte.ru](mailto:ykrylova@deloitte.ru)

## Анна Рыбалко

### Менеджер

Департамент консультирования по  
налогообложению и праву  
+7 (812) 703 71 06, доб. 8319  
[arybalko@deloitte.ru](mailto:arybalko@deloitte.ru)

## Приложение TaxSmart



## deloitte.ru

### О «Делойте»

Наименование «Делойт» относится к одному либо любому количеству юридических лиц, включая их аффилированные лица, совместно входящих в «Делойт Туш Томацу Лимитед», частную компанию с ответственностью участников в гарантированных ими пределах, зарегистрированную в соответствии с законодательством Великобритании (далее — ДТТЛ); каждое такое юридическое лицо является самостоятельным и независимым юридическим лицом. ДТТЛ (также именуемое как «международная сеть «Делойт»») не предоставляет услуги клиентам напрямую. Подробная информация о юридической структуре ДТТЛ и входящих в нее юридических лиц представлена на сайте [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about). Подробная информация о юридической структуре компании «Делойт» в СНГ представлена на сайте [www.deloitte.ru/about](http://www.deloitte.ru/about).

«Делойт» предоставляет услуги в области аудита, налогообложения, консалтинга и корпоративных финансов государственным и частным компаниям, работающим в различных отраслях экономики. «Делойт» — международная сеть компаний, имеющая многолетний опыт практической работы при обслуживании клиентов в любых сферах деятельности более чем в 150 странах мира, которая использует свои обширные отраслевые знания, включая опыт оказания высококачественных услуг, позволяющие определить пути решения самых сложных бизнес-задач клиентов. Около 225 000 специалистов «Делойта» по всему миру привержены идеям достижения совершенства в предоставлении профессиональных услуг своим клиентам.

Настоящее сообщение содержит информацию только общего характера. При этом ни компания «Делойт Туш Томацу Лимитед», ни входящие в нее юридические лица, ни их аффилированные лица (далее — «сеть «Делойт»») не представляют посредством данного сообщения каких-либо консультаций или услуг профессионального характера. Ни одно из юридических лиц, входящих в сеть «Делойт», не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, использующим настоящее сообщение.