

LT in Focus

Льготы для объектов недвижимости, обладающих высоким классом энергетической эффективности: развитие судебной практики

С 1 января 2018 года изменился порядок применения льготы по налогу на имущество для объектов, имеющих высокий класс энергетической эффективности (п. 21 ст. 381 НК РФ). Льгота применяется только в случае принятия субъектом РФ соответствующего закона.

Одновременно с этим, продолжаются споры об освобождении от налога на имущество нежилых зданий, в отношении которых законодательством РФ предусмотрено определение классов их энергетической эффективности, в 2015-2017 годах.

В последние два года некоторые налогоплательщики представляли уточненные налоговые декларации по налогу на имущество, в которых применяли льготу, предусмотренную п. 21 ст. 381. Во многих случаях это приводило к спорам с налоговыми органами, которые сейчас рассматриваются в арбитражных судах.

Первое положительное для налогоплательщика постановление кассационной инстанции о применении п. 21 ст. 381 НК РФ к нежилым зданиям принял Арбитражный суд Уральского округа. 22 января 2018 года суд вынес положительное для налогоплательщика [постановление](#) по делу ООО «КИТ Екатеринбург», отметив, что **по смыслу п. 21 ст. 381 НК РФ указанная в нем налоговая льгота может применяться в отношении вновь вводимых в эксплуатацию объектов движимого и недвижимого имущества (в том числе зданий и сооружений)** при наличии на них энергетического паспорта, в котором будет указан высокий класс энергетической эффективности.

[Первое положительное постановление кассационной инстанции](#)

[Общая статистика разрешения споров](#)

[Разъяснения налоговых органов и Минэнерго России](#)

[Выводы](#)

Первое положительное постановление кассационной инстанции в деталях

- Налогоплательщик заявил льготу в отношении объектов недвижимого имущества (здание ТРЦ после реконструкции и здание киноцентра) в 2016 году.
- В качестве подтверждающих документов налогоплательщиком были предоставлены энергетические паспорта, составленные по результатам добровольных энергетических обследований в 2016 году, которые подтвердили высокий класс энергетической эффективности зданий за период 2013–2015 годов. Также налогоплательщик предоставил энергетический паспорт в составе проектной документации.
- В судах предыдущих инстанций налоговый орган не оспаривал применение льготы к спорным объектам в принципе, претензии сводились к отсутствию надлежащим образом оформленных энергетических паспортов.
- В суде апелляционной инстанции налоговый орган привел довод о том, что *«из смысла льготы следует, что энергоэффективными для целей налогообложения являются товары и оборудование, то есть движимое имущество, а не иные объекты»*. Этот довод не был принят судом, поскольку, как указал суд, *«он основан на неверном толковании норм материального права. Кроме того, он противоречит письму Минфина России от 29 мая 2017 года № 03-05-04-01/32877, на которое ссылается сам налоговый орган»*.
- Несмотря на то что налоговый орган подавал кассационную жалобу 17 ноября 2018 года, когда уже был опубликован текст отрицательного для налогоплательщика решения по делу ООО «Просперити» № [A41-90181/2016](#) от 16 ноября 2018 года, в кассационной жалобе не были приведены доводы об отсутствии правил определения классов энергетической эффективности в отношении зданий.

Довод, использованный налоговым органом в кассационной жалобе, следующий: *«общество не подтвердило право на льготу, поскольку энергетические паспорта заявителя не свидетельствуют о проведении энергетического обследования спорных зданий, в данном случае был проведен тепловой контроль»*.

Суд кассационной инстанции принял постановление **в пользу налогоплательщика**.

Несмотря на то что спор не был концептуально связан с возможностью применения льготы к зданиям, не являющимся многоквартирными домами, суд тем не менее указал, что **«по смыслу нормы п. 21 ст. 381 НК РФ указанная в ней налоговая льгота может применяться в отношении вновь вводимых в эксплуатацию объектов движимого и недвижимого имущества (в том числе зданий и сооружений) при наличии на них энергетического паспорта, в котором будет указано на высокий класс энергетической эффективности».**

Среди судебных решений, косвенно подтверждающих вывод о возможности применения льготы ко всем вновь вводимым в эксплуатацию объектам недвижимости, высокий класс энергетической эффективности которых подтвержден энергетическим паспортом, стоит отметить дело № [A41-18962/2017](#) компании ООО «Русинвест».

В указанном деле суд кассационной инстанции не указал на невозможность применения льготы к спорным объектам как таковым, а лишь отметил необходимость дополнительного анализа доводов налогового органа о технических вопросах, связанных с составлением энергетического

паспорта, в связи с чем дело было отправлено на пересмотр. При повторном рассмотрении дела 10 ААС поддержал позицию налогового органа (в настоящее время полный текст постановления не опубликован).

Также стоит отметить дело № [A60-35042/2017](#) (ООО «Торговый центр»), в котором суд поддержал позицию налогоплательщика по вопросу возврата излишне уплаченного налога на имущество организаций; при этом вопрос правомерности применения льготы не рассматривался.

При этом суд указал, что правовая позиция о том, что налогоплательщики имеют право на применение льготы, предусмотренной п.21 ст.381 НК РФ, в отношении нежилых зданий, обладающих высоким классом энергетической эффективности, при наличии на них энергетического паспорта, изложена в [Определении](#) Верховного Суда РФ от 6 февраля 2015 год по делу № 307-КГ14-7982, в [Постановлении](#) АС Уральского округа от 22 января 2018 года по делу № А60-7484/2017 и в письме Минфина РФ от 2 февраля 2017 года № [03-05-04-01/5599](#).

Общая статистика разрешения споров

Несмотря на наличие положительных для налогоплательщика судебных актов, общий тренд в применении указанной льготы для объектов недвижимости скорее негативный.

В качестве основных аргументов, приводимых налоговыми органами и поддерживаемых судами, можно отметить следующие:

- в отношении зданий, не являющихся многоквартирными домами, законодательством не предусмотрены правила определения класса энергетической эффективности, что также подтверждается разъяснениями отраслевых ведомств (Минстроем России и Минэнерго России);

- высокий класс энергетической эффективности должен быть подтвержден на дату ввода здания в эксплуатацию, в связи с чем энергетический паспорт, оформленный после ввода здания в эксплуатацию, не подтверждает правомерности применения льготы;
- класс энергетической эффективности «В», установленный энергетическим паспортом, не может считаться высоким.

Ниже мы привели статистику по всем известным нам делам, связанным с применением данной льготы.

Налогоплательщик	№ дела	Инстанция/статус дела	Вид объекта недвижимости	В чью пользу было принято решение
ООО «С-Гидравлика»	A26-2517/2014	Кассационная	Здание, не являющееся многоквартирным домом	Налоговый орган
ООО «Новострой»	A27-13534/2016	Апелляционная	Торгово-развлекательный центр	Налогоплательщик
ОАО «Кондопога»	A26-11202/2015	ВС РФ (определение об отказе)	Квартиры в многоквартирном доме	Налоговый орган
ООО «Просперити»	A41-90181/2016	Кассационная; подана жалоба в ВС РФ	Торгово-административный комплекс	Налоговый орган
ООО «Дом печати на Баумана»	A65-30815/2016	Кассационная; ВС РФ возвратил жалобу	Объект культурного наследия	Налоговый орган
ЛЕВИСОМА ТРЕЙДИНГ ЛИМИТЕД	A40-51633/2017	Апелляционная	Здание, не являющееся многоквартирным домом	Налоговый орган
ЗАО «Торговые ряды»	A41-41173/17	Апелляционная	Гостиничный торгово-развлекательный комплекс	Налоговый орган
ПИАНКОНЕРО ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД	A40-51603/2017	Апелляционная	Здание, не являющееся многоквартирным домом	Налоговый орган
МЕРВИТА ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД	A40-51627/2017	Апелляционная	Здание, не являющееся многоквартирным домом	Налоговый орган
ООО «КИТ Екатеринбург»	A60-7484/2017	Кассационная	Торгово-развлекательный центр	Налогоплательщик
ООО «ГЛОБАЛИНВЕСТ»	A19-6209/2017	Кассационная	Торгово-развлекательный центр	Налоговый орган
ООО «Просперити»	A41-899/2017	Апелляционная	Здание, не являющееся многоквартирным домом	Налоговый орган
ООО «Торговый центр»	A60-35042/2017	Апелляционная	Здание, не являющееся многоквартирным домом	Налогоплательщик
ООО «Сервисный вокзал»	A40-160602/2017	Первая	Гостиничный комплекс	Налоговый орган
ООО «СЕРВИС СТРИТ»	A40-37643/2017	Апелляционная	Здание, не являющееся многоквартирным домом	Налоговый орган
ООО «РУСИНВЕСТ»	A41-18962/17	Апелляционная	Детский сад	Налоговый орган

Разъяснения налоговых органов и Минэнерго России

Если раньше налоговые органы в своих отдельных разъяснениях подтверждали возможность применения льготы в отношении объектов недвижимости вне зависимости от вида объекта (см. письма Минфина России от 2 февраля 2017 года № [03-05-04-01/5599](#), от 15 мая 2017 года № [03-05-05-01/29134](#), от 22 июня 2017 года № [03-05-04-01/39279](#) и др.), то в последнее время они все чаще склоняются к отсутствию права на применение льготы в отношении зданий, не являющихся многоквартирными домами.

Так, в письме 13 октября 2017 года № [БС-4-21/20718](#) ФНС России отметила, что класс энергетической эффективности подлежит обязательному установлению в отношении построенных, реконструированных, прошедших капитальный ремонт и вводимых в эксплуатацию, а также подлежащих государственному строительному надзору многоквартирных домов.

Для иных построенных, реконструированных или прошедших капитальный ремонт и вводимых в эксплуатацию зданий, строений и сооружений класс энергетической эффективности может быть установлен по решению застройщика или собственника.

В то же время, как указало ведомство, на данный момент отсутствуют нормативные правовые акты, устанавливающие правила определения классов энергетической эффективности для иных зданий, не являющихся многоквартирными домами.

К аналогичному выводу пришло и Минэнерго России в своем письме от 27 сентября 2017 года № [ИА-10727/04](#).

Ведомство также дополнительно сообщило, что информация о сложившейся ситуации с предоставлением льготы, предусмотренной п. 21 ст. 381 НК РФ, собственникам зданий, строений и сооружений, не являющихся многоквартирными домами, доведена до сведения первого заместителя Председателя Правительства РФ И. И. Шувалова.

Выводы

Наличие положительного для налогоплательщика постановления кассационной инстанции подтверждает, что на текущий момент отсутствует однозначно сложившаяся судебная практика по вопросу применения льготы в отношении зданий, строений и сооружений.

В связи с этим необходимо взвешенно подходить к оценке перспектив заявления прав на указанную льготу.

По нашему мнению, результат конкретного дела будет зависеть от следующих обстоятельств:

- дальнейшего развития судебной практики (в т. ч. позиции ВС РФ);
- степени проработки технической и процедурной составляющих спора со стороны налогоплательщика;
- аргументов и подхода налогового органа (конкретной инспекции).

Напомним также, что с 1 января 2018 года льгота будет применяться только в случае принятия субъектом РФ соответствующего закона. Таким образом, применение льготы в отношении объектов, введенных в эксплуатацию после 1 января 2018 года, при отсутствии соответствующего закона на уровне субъекта РФ однозначно невозможно.

На данный момент решение о сохранении льготы приняли:

- [Ханты-Мансийский автономный округ — Югра](#);
- [Тюменская область](#);
- [Челябинская область](#).

Контакты

Группа по предоставлению налоговых льгот и прочих форм государственной поддержки



Артём Васютин
Партнер
avasyutin@deloitte.ru



Эмиль Бабуров
Старший менеджер
ebaburov@deloitte.ru



Кирилл Пестерев
Менеджер
kpesterev@deloitte.ru

Группа по разрешению налоговых споров



Зыков Антон
Партнер
azykov@deloitte.ru

TaxSmart app



[deloitte.ru](https://www.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 именуемая «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.

«Делойт» предоставляет услуги в области аудита, консалтинга, финансового консультирования, управления рисками, налогообложения и иные услуги государственным и частным компаниям, работающим в различных отраслях экономики. «Делойт» — международная сеть компаний, в число клиентов которой входят около четырехсот из пятисот крупнейших компаний мира по версии журнала Fortune. «Делойт» имеет многолетний опыт практической работы при обслуживании клиентов в любых сферах деятельности более чем в 150 странах мира и использует свои обширные отраслевые знания и опыт оказания высококачественных услуг для решения самых сложных бизнес-задач клиентов. Около 265 тысяч специалистов «Делойта» по всему миру привержены идеям достижения результатов, которыми мы можем гордиться. Для получения более подробной информации заходите на нашу страницу в [Facebook](#) или [Twitter](#).

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. Прежде чем принять какое-либо решение или предпринять какие-либо действия, которые могут отразиться на вашем финансовом положении или состоянии дел, проконсультируйтесь с квалифицированным специалистом. Ни одно из юридических лиц, входящих в сеть «Делойт», не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, использующим настоящее сообщение.