



**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНФИН РОССИИ)**

ул. Ильинка, д. 9, Москва, 109097  
телефон: +7 (495) 913-55-55, телефакс: +7 (495) 625-08-89  
minfin.gov.ru

20.12.2023 № 03-05-04-01/123564

ФНС России

На № \_\_\_\_\_

В связи с письмом от 01.12.2023 № БС-4-21/15086@ для обеспечения единообразной правоприменительной практики по вопросу налогообложения находящихся в собственности физических лиц объектов недвижимого имущества, являющихся гаражами (гаражными боксами) и машино-местами, Департамент налоговой политики сообщает следующее.

Для целей исчисления налога на имущество физических лиц главой 32 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс) объекты недвижимого имущества, являющиеся гаражами и машино-местами, отнесены к самостоятельным видам объектов налогообложения (в частности, подпункт 3 пункта 1 статьи 401, подпункт 1 пункта 2, подпункт 2 пункта 5 статьи 406, подпункт 5 пункта 4 статьи 407 Налогового кодекса).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 и пунктом 3 статьи 406 Налогового кодекса в отношении гаражей и машино-мест, в том числе расположенных в объектах налогообложения, указанных в подпункте 2 пункта 2 статьи 406 Налогового кодекса, применяются налоговые ставки по налогу на имущество физических лиц, установленные в размерах, не превышающих 0,3 процента кадастровой стоимости соответствующего объекта недвижимого имущества.

Согласно подпункту 2 пункта 2 статьи 406 Налогового кодекса в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса (далее – Перечень), в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей, применяются налоговые ставки по налогу на имущество физических лиц, установленные в размерах, не превышающих 2 процентов кадастровой стоимости соответствующего объекта недвижимого имущества.

Пунктом 7 во взаимосвязи с подпунктами 1, 2 пункта 1, пунктами 3 - 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса предусмотрено включение в Перечень: отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений), относящихся к административно-деловым центрам, торговым центрам (комплексам), 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.

Критерии отнесения объектов недвижимого имущества к объектам, подлежащим включению в Перечень, определены пунктами 3 - 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса для соответствующего вида недвижимого имущества.

Исходя из пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», машино-место относится к самостоятельному виду объекта недвижимости, который не указан в подпунктах 1, 2 пункта 1, пунктах 3 - 5, 10 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса и не подлежит включению в Перечень.

В подпункте 4 пункта 1 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса машино-место выделено в самостоятельный вид недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, налоговая база по которому определяется с учетом особенностей, установленных указанной статьей.

С учетом изложенного полагаем, что в отношении объектов налогообложения налогом на имущество физических лиц, являющихся машино-местами, положения подпункта 2 пункта 2 статьи 406 Налогового кодекса не применяются, за исключением объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей.

Исходя из статьи 18 Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и статьи 2 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», гаражи могут относиться к соответствующим нежилым зданиям или помещениям.

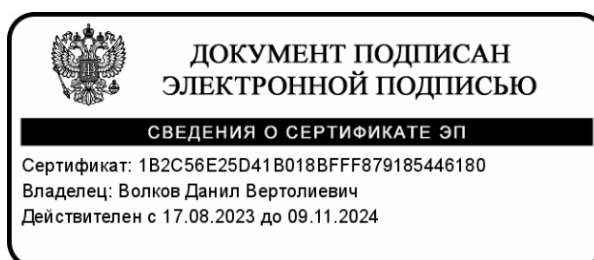
Объекты, созданные до дня вступления в силу Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые в соответствии с правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами либо в

соответствии с записями Единого государственного реестра недвижимости имеют наименование или назначение «гаражный бокс», признаются гаражами.

В случае, если гаражи отвечают критериям, предусмотренным пунктами 3 - 5 статьи 378<sup>2</sup> Налогового кодекса, например, фактически используются для размещения торговых объектов и (или) объектов бытового обслуживания, сведения о них могут включаться в Перечень.

С учетом изложенного, по мнению Департамента, налогообложение включенных в Перечень гаражей, являющихся объектами налогообложения налогом на имущество физических лиц, осуществляется с учетом подпункта 2 пункта 2 статьи 406 Налогового кодекса для соответствующего налогового периода применения Перечня.

Директор Департамента



Д.В. Волков