

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 24 ноября 2017 г. № 03-05-04-01/77887

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение по вопросу налогообложения объектов недвижимого имущества в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) и сообщает.

В соответствии с подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Кодекса налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных данной статьей, как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении отдельных видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, к которым отнесены:

административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

нежилые помещения, 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.

Для целей налогообложения в рамках статьи 378.2 Кодекса уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Кодекса (далее - Перечень).

В соответствии с пунктами 3, 4 и 4.1 статьи 378.2 Кодекса в качестве условий признания зданий (строений, сооружений) административно-деловым центром или торговым центром (комплексом) определены вид разрешенного использования земельного участка, и (или) назначение, разрешенное использование здания (строения, сооружения), и (или) фактическое использование здания (строения, сооружения).

В силу подпунктов 2 и 5 статьи 378.2 Кодекса в качестве условий признания помещений для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания определены назначение, разрешенное использование или наименование помещений в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости либо фактическое использование для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемым с учетом положений пунктов 3, 4 и 5 статьи 378.2 Кодекса высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (пункт 9 статьи 378.2 Кодекса).

Полагаем, что налогообложение объектов недвижимого имущества в рамках ст. 378.2 Кодекса должно основываться на принципах достоверности и объективности информации об объектах недвижимого имущества и преобладания экономической сущности над формой.

В этой связи если здание (строение, сооружение) безусловно и обоснованно определено административно-деловым центром или торговым центром (комплексом) и включено в Перечень, то все помещения в нем, принадлежащие одному или нескольким собственникам, подлежат налогообложению исходя из кадастровой стоимости помещений независимо от включения (или отсутствия) этих помещений в Перечне.

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 (пункт 6 статьи 378.2 Кодекса).

Если здание (строение, сооружение) не признается административно-деловым центром или торговым центром (комплексом), то зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости указанные в подпункте 2 пункта 1 статьи 378.2 Кодекса нежилые помещения в этом здании (строении, сооружении) включаются в Перечень исходя из назначения, разрешенного или фактического использования нежилых помещений с учетом условия, установленного пунктом 5 статьи 378.2 Кодекса, при котором фактическим использованием нежилого помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов этого нежилого помещения одновременно для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

Исходя из изложенного по существу затронутых вопросов считаем возможным отметить следующее:

- кадастровые номера в отношении здания и помещений в нем присваиваются в ЕГРН с учетом иерархической структуры номеров (то есть кадастрового номера здания, кадастрового номера здания и его части и т.д.). Поэтому в Перечень в целях идентификации помещения могут быть включены с соответствующими кадастровыми номерами как отдельное здание, так и отдельные помещения в нем;

- в случае исключения из Перечня здания, помещения в нем также исключаются из Перечня (если эти объекты включены в Перечень) и не подлежат налогообложению исходя из кадастровой стоимости при условии, если эти помещения не отнесены к объектам, указанным в подпункте 2 пункта 1 статьи 378.2 Кодекса;

- если здание и помещения в нем, принадлежащие одному или нескольким собственникам, исключены из Перечня, то налоговая база в отношении этого здания и помещений в нем определяется каждым собственником исходя из среднегодовой стоимости здания (если собственником является одно лицо), помещения (если собственниками здания являются несколько лиц) в соответствии с пунктом 1 статьи 375 Кодекса, то есть по балансовой (остаточной) стоимости здания, помещения;

- если принадлежащие нескольким собственникам помещения в здании, имеющем кадастровый номер, имеют отдельные кадастровые номера, то каждый собственник помещений в здании признается налогоплательщиком в соответствии со статьей 378.2 Кодекса в отношении принадлежащего ему на праве собственности (хозяйственного ведения) и учтенного на его балансе объекта недвижимого имущества (помещения);

- налогообложение здания со всеми помещениями в нем с одновременным налогообложением отдельных помещений этого здания (двойное налогообложение) положениями Кодекса не допускается.

Директор Департамента
А.В.САЗАНОВ

24.11.2017
