

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

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

20.06.2017 № 03-05-04-01/38266

На № _____

Заместителю руководителя
Федеральной налоговой
службы

С.Л. Бондарчук

Уважаемая Светлана Леонидовна!

В связи с поступающими в Минфин России многочисленными обращениями граждан и организаций по вопросу об определении налоговой базы по налогу на имущество организаций, земельному налогу и налогу на имущество физических лиц в случае изменения кадастровой стоимости объекта недвижимости вследствие ее пересмотра на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости Департаментом налоговой и таможенной политики с участием Минэкономразвития России сообщается следующее.

На основании пункта 2 статьи 375, пункта 15 статьи 378.2, пункта 1 статьи 391 и пунктов 1 и 2 статьи 403 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс) налоговая база в отношении объектов недвижимости определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Изменение кадастровой стоимости объекта недвижимости в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если это не связано с исправлением ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

Так, в случае изменения кадастровой стоимости объекта недвижимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Данная норма Налогового кодекса корреспондирует с положениями части пятой статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Между тем статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ предусмотрено два основания для пересмотра кадастровой стоимости в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости:

- 1) недостоверность сведений об объекте недвижимости;
- 2) установление рыночной стоимости объекта недвижимости.

При этом в рамках пересмотра кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости установление новой кадастровой стоимости по результатам рассмотрения таких заявлений комиссией не предусмотрено.

В случае принятия комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости обеспечивает определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого принято указанное решение.

По итогам определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого принято решение о пересмотре кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, вносятся изменения в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 2 июля 2013 г. № 17-П, нормативные правовые акты органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации об утверждении кадастровой стоимости в той части, в какой они порождают правовые последствия для налогоплательщиков, действуют во времени в том порядке, какой определен статьей 5 Налогового кодекса.

Статьей 5 Налогового кодекса предусмотрено, что акты законодательства о налогах вступают в силу по истечении одного месяца со дня их официального опубликования и не ранее 1-го числа очередного

налогового периода по соответствующему налогу. При этом акты законодательства о налогах, улучшающие положение налогоплательщиков, могут иметь обратную силу, если прямо предусматривают это.

Таким образом, в случае увеличения кадастровой стоимости объекта недвижимости вследствие ее пересмотра на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости сведения о такой кадастровой стоимости не учитываются при определении налоговой базы по соответствующему налогу в этом и предыдущих налоговых периодах.

В случае уменьшения кадастровой стоимости объекта недвижимости вследствие ее пересмотра на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости сведения о такой кадастровой стоимости могут учитываться при определении налоговой базы по соответствующему налогу в этом и предыдущих налоговых периодах, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации об утверждении кадастровой стоимости.

Директор Департамента



А.В. Сазанов