

МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ «КРУГЛОГО СТОЛА» СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«ПОЛНОМОЧИЯ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ОБЛАСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О НАЛОГАХ И СБОРАХ КАК ИНСТРУМЕНТ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ САМОДОСТАТОЧНОСТИ»

28 ноября 2024 года

Г. Москва

Раунд кадастровой переоценки объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест) 2023 года как источник информации о налоговой базе имущественных налогов

Введение

Переход к налогообложению на основе кадастровой стоимости поставил вопрос о ее соответствии рыночной стоимости и породил споры об объективности оценки недвижимости для целей налогообложения. От эффективного решения данного вопроса зависит установление справедливой налоговой нагрузки, особенно с учетом того, что в отличие от подоходных налогов, налоги на имущество не привязаны к источнику налога и у собственника имущества может не быть достаточных средств для уплаты налога.

С 2005 года в Российской Федерации начался переход к поимущественному налогообложению на основе кадастровой стоимости: налоговая база земельного налога стала определяться как кадастровая стоимость земельных участков. Спустя 10 лет в 2015 году законодатель расширил периметр применения кадастровой стоимости для целей налогообложения за счет налога на имущество физических лиц (далее – НИФЛ), но не одновременно, а постепенно в течение последующих пяти лет, по решению органа государственной власти субъекта РФ. Несмотря на то, что НИФЛ – местный налог, решение о переходе на кадастровую оценку принималось на уровне субъекта РФ. На то скорее всего были следующие причины: внедрение целевых моделей по постановке на кадастровый учет земельных участков сразу на региональном, а не на муниципальном уровне; желание обеспечить равные подходы к налогообложению имущества физических лиц внутри одного региона; стремление нивелировать бюджетные риски отдельных муниципалитетов, если сумма налоговых поступлений будет ниже, чем в предыдущие периоды при налогообложении по инвентаризационной стоимости.

Очевидно, что налоговая обязанность возникает только у собственника имущества, поэтому при отсутствии зарегистрированного права требуются дополнительные меры по усилению вовлечения в налоговый оборот незарегистрированных объектов недвижимости. В частности, с 2015 года физические лица обязаны сообщать в налоговый орган о наличии у них объектов недвижимого имущества, в противном случае предусмотрен штраф за совершение налогового правонарушения в размере 20% от неуплаченной суммы налога. В качестве такой меры можно также позиционировать правило, по которому ставка НИФЛ удваивается по истечении 10 лет с даты госрегистрации прав до момента оформления права собственности на возведенный объект недвижимости (п. 16 ст. 396 НК РФ). Встраивание в механизм исчисления и взимания налога мер, направленных на повышение

налоговой дисциплины физических лиц, является отличительной особенностью методологии поимущественного налогообложения.

Результаты переоценки объектов недвижимости

Осенью 2023 г. состоялся очередной раунд кадастровой переоценки объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест). Такая переоценка осуществляется один раз в четыре года (в городах федерального значения – один раз в два года). Таким образом, полученные в ходе осенней переоценки данные будут актуальны ближайшие четыре года.

Рассматриваемая кадастровая стоимость является налоговой базой как для НИФЛ, так и частично для налога на имущество организаций (далее – НИО), при этом для последнего она потенциально также может стать единственным способом формирования налоговой базы. Переход на исчисление НИО исходя из кадастровой стоимости является наиболее перспективным направлением совершенствования имущественного налогообложения организаций. В связи с этим остро стоит вопрос формирования источника информации о налоговой базе.

Основной сложностью использования результатов тура переоценки кадастровой стоимости для анализа налоговой базы по имущественным налогам является тот факт, что, как правило, эти результаты не содержат указания, является ли собственником конкретного объекта юридическое или физическое лицо, а поскольку ставки по НИО и НИФЛ кратно отличаются, то результаты переоценки невозможно использовать в качестве единой налоговой базы для анализа фискальных последствий, даже если предположить что НИО уплачивается исключительно от кадастровой стоимости.

В некоторых регионах результаты кадастровой переоценки опубликованы таким образом, что делает возможным прямым или косвенным образом выделить налоговую базу по НИО и НИФЛ. Также по тем объектам, стоимость которых выше 300 млн руб., возможен анализ результатов тура переоценки кадастровой стоимости в качестве единой базы по имущественным налогам поскольку в соответствии с ст. 406 НК РФ для таких объектов установлена предельная ставка 2 % по НИФЛ, что делает размер этой ставки сопоставимой со ставками по НИО, и, соответственно.

Проведенный Центром налоговой политики НИФИ Минфина России анализ региональных нормативных актов, закрепляющих результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с целью получения информации о суммарной кадастровой стоимости объектов недвижимости в регионах и количестве таких объектов, показал следующее.

Результаты переоценки размера кадастровой стоимости публикуются с выделением зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и помещений. В таком разрезе результаты опубликованы в девяти регионах: Московской, Мурманской, Новосибирской, Самарской,

Саратовской, Свердловской и Тюменской областях, в Республике Калмыкии и Республике Хакасии. Еще два региона (Архангельская и Курганская области) помимо детализации по объектам имеют детализацию по функциональным группам. Подобную детализацию имеет также Кемеровская область. Во всех представленных регионах доля объектов незавершенного строительства не превышает 0,82 %, а машино-мест – 0,11 %. В большинстве регионов максимальная доля приходится на здания. В среднем по регионам доля зданий в суммарной кадастровой стоимости составляет 45 %. Максимальная доля отмечена в Саратовской области (61,5 %). Единственным регионом, где на здания не приходится максимальная доля, – Новосибирская область, здесь максимум приходится на помещения, которые в регионе формируют почти половину (48,9 %) всей кадастровой стоимости. Средняя доля помещений в результатах тура переоценки составляет 36 %. Значительно выше среднего значения в Самарской и Московской областях (43 % и 42 % соответственно). Эти два региона демонстрируют минимальные значения такого вида объекта, как сооружения. Также низкая доля сооружений отмечена в Саратовской области, где, как мы отметили ранее, максимальная доля приходится на здания. Средняя доля сооружений в сумме кадастровой стоимости равна 19 %. Однако значения выше отмечены только в Мурманской области и Республике Калмыкии (где почти половина (49,8 %) всей кадастровой стоимости приходится именно на сооружения).

Помимо названных девяти регионов несколько иная группировка по видам объектов отмечена еще в нескольких регионах. В Приморском крае представлены суммарные результаты по зданиям и сооружениям, а также по сумме остальных видов (объекты незавершенного строительства, машино-места и помещения). На здания и сооружения приходится 65,6 % общей кадастровой стоимости, а на остальные виды – соответственно 34,4 %.

Особый интерес представляют два региона, где в рамках рассматриваемой группировки по видам объектов выделяются жилые помещения. Это Камчатский край, где 56,2 % общей кадастровой стоимости приходится на жилые помещения, и г. Санкт-Петербург, где 32,4 % всей кадастровой стоимости приходится на здания, сооружения и объекты незавершенного строительства, 0,1 % на машино-места, 15,2 % на нежилые помещения и 52,5 % на жилые помещения.

Еще в нескольких регионах результаты переоценки представлены в разрезе функциональных групп объектов капитального строительства. Отметим, что в Красноярском крае результаты представлены исключительно по функциональным группам¹, а в Архангельской и Курганской областях группировки объединены по видам объектов и по функциональным группам. Структура в разрезе функциональных групп позволяет сделать вывод о

¹ Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

преобладании в результатах переоценки объектов, формирующих базу по НИФЛ.

Отдельного рассмотрения заслуживают результаты тура переоценки по Кемеровской области. В этом регионе результаты представлены не только в разрезе видов объекта и функциональных групп, но и каждый объект промаркирован, является ли он жилым или нежилым. Такая маркировка позволяет достаточно точно сделать вывод, является ли тот или иной объект объектом обложения по НИФЛ или по НИО. На здания и помещения в Кемеровской области в сумме приходится 87,8 % стоимости всех объектов, на сооружения 12 %, на машино-места и объекты незавершенного строительства 0,2 %. По функциональным группам на первую и вторую группы приходится 49,8 %, на остальные группы соответственно 50,2 %.

В масштабах страны 37 % всей кадастровой стоимости приходится на объекты стоимостью выше 300 млн руб., что является довольно существенным значением. Причем, если говорить о количестве объектов, то их всего 0,19 % от общего количества объектов. В регионах ситуация аналогичная, доля изменяется от 0,02 % (Костромская область) до 1,92 % (Ненецкий автономный округ).

Общее количество таких объектов по стране равно 210 330 ед. Минимальные значения – в Республике Калмыкия, Республике Алтай и Республике Ингушетия, где таких объектов менее 100. Максимальные значения довольно предсказуемо имеют г. Москва (55 427 объектов), Московская область (19 883 объектов) и г. Санкт-Петербург (11450 объектов).

Среди регионов, демонстрирующих минимальные значения доли объектов стоимостью выше 300 млн руб. в общей кадастровой стоимости всех объектов в регионе, отметим Забайкальский край и г. Севастополь (доля в этих регионах равна 5 %), Костромскую и Архангельскую области (значения доли в этих регионах составляют по 6 %), а также Смоленскую область (8 %). В остальных регионах значение доли выше 12 %. Максимальные значения демонстрирует Брянская (76 %) и Магаданская (64 %) области, а также Чукотский автономный округ, Республика Северная Осетия – Алания, г. Москва, Хабаровский край и Ненецкий автономный округ, где значения доли составляют от 50 % до 60 %.

По тем объектам, для которых доступна детализация, можно сделать ряд выводов. Во-первых, в основном рассматриваемые объекты принадлежат к первой (многоквартирные дома, дома средне- и многоэтажной жилой застройки) и десятой (сооружения) функциональным группам. Во-вторых, подавляющее большинство объектов, стоимостью свыше 300 млн руб. – это здания. И, в-третьих, большинство таких объектов нежилые.