#### ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

#### проекта закона Ульяновской области

**«О внесении изменений в Закон Ульяновской области «О налоге на имущество организаций на территории Ульяновской области»**

Федеральным законом от 02.11.2013 № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» установлена возможность взимания налога на имущество организаций от кадастровой стоимости.

Виды недвижимого имущества, признаваемые объектами налогообложения:

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

2) нежилые помещения, назначение которых предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций.

Налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости в случае утверждения субъектом РФ в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества и утверждения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Объекты недвижимости не включенные в перечень сохраняют прежнюю систему исчисления налога.

В соответствии со статьей 24.12. Федерального закона от 22.07.2010   
№ 167-ФЗ (ред. от 02.06.2016) «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

Действующие результаты кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Ульяновской области утверждены постановлением Правительства Ульяновской области от 12.10.2012 № 481-П.

Необходимо отметить, что в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» действие статей 24.12 - 24.17 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» приостановлено с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Данные доводы подтверждаются Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 06.06.2017 № Ф09-1934/17 по делу № А50-21070/2016.

Ставка налога:

- в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, налоговая ставка не может превышать 2%. В настоящее время при исчислении налога на имущество организаций от остаточной стоимости установлена максимальная ставка в размере 2,2%.

Налогоплательщики:

- организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 Налогового кодекса РФ.

Отличительная особенность при переходе:

организации, применяющие:

- упрощенную систему налогообложения (УСН),

- единый налог на вмененный доход (ЕНВД)

будут обязаны уплачивать налог.

В настоящее время организации, применяющие данные системы налогообложения, освобождены от уплаты налога на имущество организаций.

Для обеспечения исчисления налога на имущество организаций от кадастровой стоимостиутверждена «Дорожная карта» от 11.07.2017 № 173-ПЛ по переходу на взимание налога на имущество организаций в отношении коммерческих объектов (административно-деловые, торговые, офисные центры) от кадастровой стоимости.

Согласно «дорожной карты» Агентству госимуществанеобходимо:

1) определить перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – перечень);

2) направить перечень в электронной форме в налоговый орган по субъекту РФ;

3) разместить перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Срок утверждения перечня по «дорожной карте» до 20.10.2017.

На основании данных Управления Росреестра по Ульяновской области сформирован предварительный перечень объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Всего в предварительный перечень вошло 9,5 тысяч объектов недвижимости. В настоящее время совместно с органами местного самоуправления проводится выверка перечня в целях выявления объектов не вошедших в перечень, либо включенных ошибочно.

При этом необходимо отметить, что все объекты недвижимости включенные в перечень, вне зависимости от правообладателя будут исчисляться по ставке налога размере 2%, как по налогу на имущество организаций, так и по налогу на имущество физических лиц.

Планируемый срок изменения порядка исчисления данного налога от кадастровой стоимости - с 1 января 2018 года.

В настоящее время изменена система исчисления налога на имущество организаций в 9 субъектах Российской Федерации из 14 входящих   
в Приволжский федеральный округ.

Перешли на исчисление налога от кадастровой стоимости следующие субъекты (в скобках указано место по динамике поступления доходов за 2016 год в сравнении с 2015 годом):

с 01.01.2015 - 4 субъектов РФ, входящих в ПФО

- Республика Башкортостан (1 место),

- Пензенская область (2 место),

- Республика Татарстан (8 место),

- Удмуртская Республика (12 место).

с 01.01.2016 - еще 4 субъекта

- Саратовская область (3 место),

- Кировская область (5 место),

- Самарская область (6 место),

- Нижегородская область (11 место).

с 01.01.2017 - еще 1 субъект **-** Республика Мордовия (9 место).

В настоящее время не перешли 5 субъектов:

- Пермский край (4 место),

**-** Ульяновская область (7 место),

- Оренбургская область (10 место),

- Республика Марий Эл (13 место),

- Чувашская Республика (14 место).

**Справка о фактическом поступлении налога на имущество организаций за 2015-2016 годы по субъектам Приволжского федерального округа**

тыс. рублей

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Название субъектов ПФО** | **Факт за январь-декабрь 2015 года** | **Факт за январь-декабрь 2016 года** | **Темп роста** | **Место** |
| Республика Башкортостан | 10 640 910,2 | 11 890 146,4 | 111,7 | **1** |
| Пензенская область | 2 821 590,9 | 3 096 029,3 | 109,7 | **2** |
| Саратовская область | 7 203 041,1 | 7 799 258,1 | 108,3 | **3** |
| Пермский край | 10 738 836,5 | 11 592 367,4 | 107,9 | **4** |
| Кировская область | 2 099 736,4 | 2 242 126,7 | 106,8 | **5** |
| Самарская область | 12 743 400,5 | 13 583 981,8 | 106,6 | **6** |
| **Ульяновская область** | **2 639 029,8** | **2 811 880,6** | **106,5** | **7** |
| Республика Татарстан | 20 953 682,9 | 22 074 672,3 | 105,3 | **8** |
| Республика Мордовия | 2 194 747,6 | 2 306 251,6 | 105,1 | **9** |
| Оренбургская область | 8 534 405,9 | 8 933 651,0 | 104,7 | **10** |
| Нижегородская область | 11 799 081,1 | 12 213 434,3 | 103,5 | **11** |
| Удмуртская Республика | 4 776 014,4 | 4 789 403,0 | 100,3 | **12** |
| Республика Марий Эл | 1 535 219,2 | 1 535 424,8 | 100,0 | **13** |
| Чувашская Республика | 2 549 164,8 | 2 530 110,0 | 99,3 | **14** |
| **ИТОГО** | **101 228 861,4** | **107 398 737,4** | **106,1** |  |

Факторы, влияющие на поступление налога, при изменении порядка его исчисления:

Отрицательные:

- отсутствие в федеральных реестрах полной информации о кадастровой стоимости, привязки к собственнику объекта, ошибки в характеристиках (площадь, назначение),

- оспаривание кадастровой стоимости, путем установления рыночной стоимости объектов недвижимости.

Положительные:

- включение в систему налогообложения объектов недвижимости находящихся в собственности организаций применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), или единый налог на вмененный доход (ЕНВД).

При этом к положительным моментам изменения исчисления налога необходимо отнести выравнивание налогооблагаемой базы и соответственно налогового бремени собственников объектов, в связи с тем, что налог будет рассчитываться от кадастровой стоимости максимально приближенной от рыночной стоимости объектов и не влияет от остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации» (п.3 статьи 375 Налогового кодекса РФ).

Пример:

1. торговый комплекс по ул. Рябикова, площадь объекта 5,8 тыс. кв.м (балансовая стоимость 1 кв.м 6,3 тыс.рублей):

- балансовая стоимость 36,3 млн. рублей, размер налога 799,0 тыс.рублей,

- кадастровая стоимость 112,3 млн. рублей, размер налога 2,2 млн.рублей,

- рост налога на 1,4 млн.рублей, или на 80%.

2. магазин по проспекту Ульяновскому, площадь объекта 10,0 тыс. кв.м (балансовая стоимость 1 кв.м 16,6 тыс.рублей):

- балансовая стоимость 166,2 млн. рублей, размер налога 3,7 млн.рублей

- кадастровая стоимость 167,8 млн. рублей, размер налога 3,4 млн.рублей,

- снижение налога на 0,3 млн.рублей, или на 8%.

Таким образом, существенная разница в изменении сумм налога в первую очередь обусловлена отличием размера балансовой стоимости в 2,5 раза практически схожих объектов недвижимости, что может характеризовать существенное занижение балансовой стоимости собственника объекта недвижимости по ул.Рябикова.

В целом при применении ставки налога в размере 2%, с учетом проведения в 2017 года работы по уточнению характеристик объектов недвижимости, особенно в отношении которых не определена кадастровая стоимость прогнозируется рост объема начислений на уровне 10-15% по сравнению с поступлениями в 2016 году.

В соответствии со статьей 26.3-3 Федерального закона Российской Федерации 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» проведение в отношении проектов законов субъектов Российской Федерации, устанавливающих, изменяющих, приостанавливающих, отменяющих региональные налоги, а также налоговые ставки по федеральным налогам оценки регулирующего воздействия не требуется.

Социально-экономическими последствиями принятия представленного законопроекта станет исполнение требований федерального законодательства.

Разработчиком законопроекта является исполняющий обязанности начальника отдела правового обеспечения Агентства государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области А.К.Гафурова, при участии директора ОГКУ «Региональный земельно-имущественный информационный центр» Таушкина А.Н.

**Руководитель Агентства государственного   
имущества и земельных отношений   
Ульяновской области С.М. Мишин**