Методика определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости по объектам недвижимости, расположенным в городе Москве.

Магон В.С.,
специалист Российского
университета кооперации;
Князев С.А.,
специалист Московского института
«Теплотехники»

Согласно общим принципам, истолкованным в нормативных правовых актах, под объектом налогообложения налога на имущество организаций признаются основные средства, учитываемые на балансе организации. Согласно налоговому кодексу Российской Федерации налоговая база данного объекта налогообложения определяется исходя из его среднегодовой стоимости или кадастровой стоимости.

В рамках данной статьи будет рассматриваться метод определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости на примере объектов недвижимости, расположенных в городе Москве. Применять кадастровую стоимость для исчисления налога организации начали с 2014 года. На протяжении более двух лет с момента нововведения иной процедуры расчета налога некоторые налогоплательщики сталкиваются с некоторыми трудностями, такими как заполнение налоговой отчетности, определение налоговой базы, применение актуальной стоимости и т.д.

Самое первое, нужно определить, включен ли объект недвижимости в постановление Правительства от 28.11.2014 г. № 700-ПП «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» (с изменениями и дополнениями). Данное постановление, как и все остальные нормативно правовые акты, опубликованы через официальные источники информации. На примере рисунка №1 рассмотрим указанный выше документ.

Рисунок №1. Постановление Правительства №700-ПП.

Здания, строения и сооружения, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость[1]

(ред. от 29.07.2015)

№ п/п	Кадастровый номер здания (строения, сооружения)	Кадастровый номер помещения	Условный номер объекта	Адрес объекта							
				Район (поселение)	Город	Населенный пункт	Улица (проспект, переулок и т.п.)	Дом (владение)	Корпус	Строение	Номер помещения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	50:20:0020106:726					деревня Сколково	Новая улица	100			
2	50:21:0000000:4285			поселение Сосенское			Калужское шоссе, 21-й км				
3	50:21:0000000:4399			поселение Сосенское		поселок Газопровод	МКАД 39-й км	7	1		
4	50:21:0000000:5305			поселение Сосенское			Калужское шоссе, 21-й км				
5	50:21:0000000:5931			поселение Сосенское			Калужское шоссе, 21 км, ТРЦ Мега				
6	50:21:0000000:5949			поселение Сосенское			МКАД 41-й км				
7	50:21:0000000:6564			поселение Мосрентген		поселок Завода Мосрентген	Героя России Соломатина улица	31			
8	50:21:0100206:824			поселение Внуковское		деревня Рассказовка		200			
9	50:21:0110201:795				город Московский		1-й микрорайон	22А			
10	50:21:0110201:805				город Московский		1-й микрорайон	23д			
11	50:21:0110201:865				город Московский		1-й микрорайон	52			
12	50:21:0110204:621			поселение Московский		деревня Картмазово					
13	50:21:0110204:623			поселение Московский		деревня Картмазово	Киевское шоссе, 23-й км	15			
14	50:21:0110204:968			поселение Московский			23 км Киевского шоссе в районе деревни Картмазово				
15	50:21:0110502:690			поселение Московский			вблизи деревни Говорово, 47				

Страница 1

Один из важнейших моментов, на который стоит обратить внимание, это кадастровый номер объекта (столбец 2 «кадастровый номер здания»), именно по нему большинство налогоплательщиков, пользуясь данными, содержащимися в свидетельстве о государственной регистрации, определяют, включены в перечень или нет их объекты недвижимости. Такой метод

используется в случае, если организации принадлежит все здание, а не часть помещений в нем. Самая распространенная ошибка заключается в следующем. Имея в собственности имущество в виде помещения, налогоплательщик не может найти в перечне кадастровый номер этого помещения и вследствие этого не исчисляет налоговую базу по кадастровой стоимости. Действительно, что кадастровый номер помещения найти в перечне невозможно, хотя законодатель и отразил столбец 3 «кадастровый номер помещения», но кадастровых номеров этот столбец не содержит. В данном случае при определении налоговой базы помещений следует найти в перечне кадастровый номер здания, в котором расположено помещение, это можно осуществить путем фильтрации таблицы по таким столбцам, как «Улица, проспект, переулок и т.д.», «Дом», «Корпус», «Строение».

Рассмотрим ситуацию, в которой налогоплательщик не знает кадастровый номер своего объекта недвижимости. В свидетельстве о государственной регистрации права не всегда прописан кадастровый номер, но для того, чтобы определить его, нам понадобится указанный в свидетельстве условный номер. Для определения нужно воспользоваться официальным сайтом Россреестра и перейти по вкладке «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». На рисунках №2 и №3 ознакомимся с последовательностью перехода в интернет ресурсе Росреестра.

Рисунок №2. Сайт Росреестра www.rosreestr.ru.

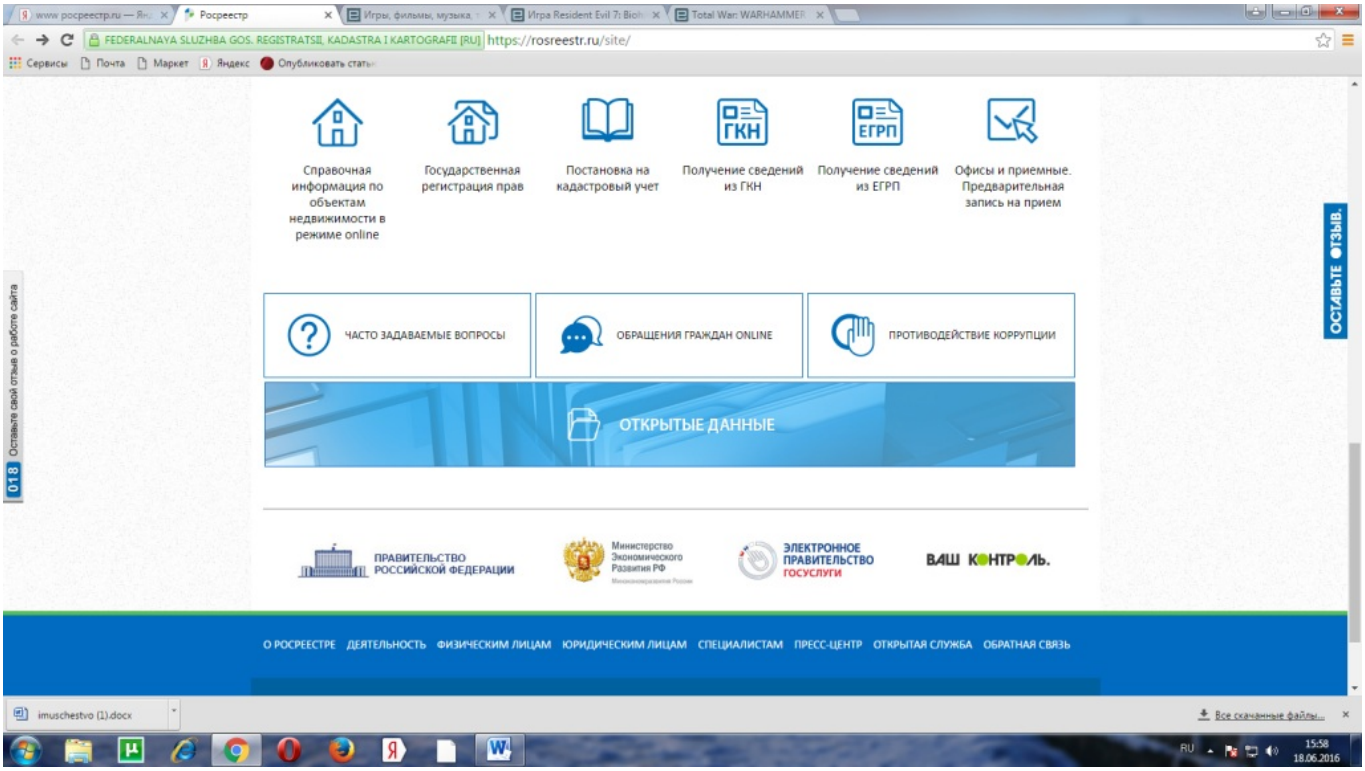
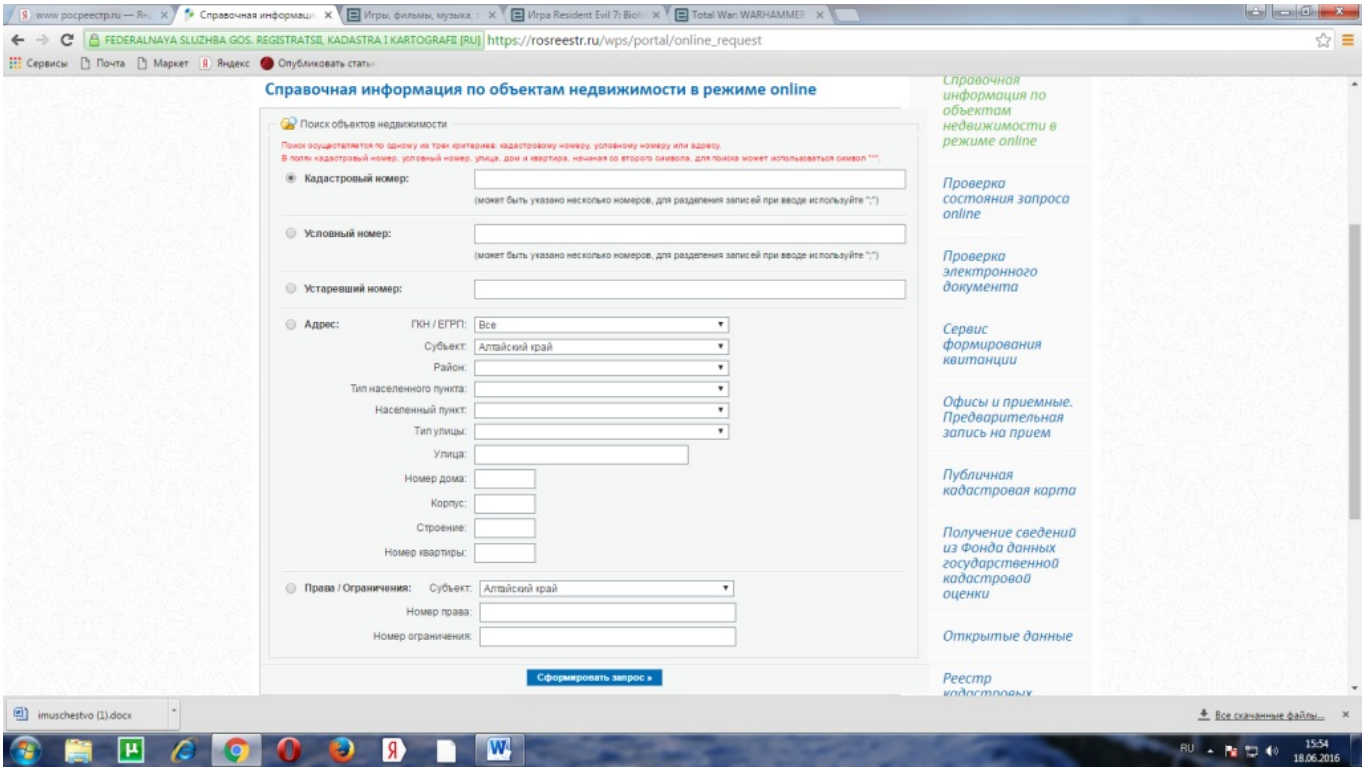


Рисунок №3. Вкладка «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».



Во вкладке отраженной на рисунке №3 в поле условный номер вводим данные, содержащиеся в свидетельстве, и формируем запрос. В новом окне выводится ответ на запрос, переходим по нему и видим сведения по объекту недвижимости, такие как площадь объекта, адрес места расположения, а также кадастровый номер.

После того, как налогоплательщик определил что его объект недвижимости включен в перечень постановления правительства, следует узнать актуальную кадастровую стоимость, по которой исчисляется налоговая база. Существует несколько способов кадастровой стоимости.

Способ первый. На 2015-2016 гг. законодательством Российской Федерации определен перечень от 21 ноября 2014г. № 688-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве» с приложениями в виде таблиц по различным округам города Москвы. В данных таблицах отражены сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости, находим по кадастровому номеру интересующий нас объект недвижимости и видим его стоимость. Небольшой нюанс данного способа заключается в том, что некоторые объекты недвижимости не отражены в перечне, в таком случае следует прибегнуть к способу два.

Способ второй. Ранее в этой статье было описано определение кадастрового номера объекта недвижимости с помощью интернет ресурса Росреестра, смотрите рисунок №2 и №3. Для того чтобы найти кадастровую стоимость, выполняем те же действия, что и раньше, но в данном случае, вводим в поле «кадастровый номер» интересующий нас номер. Как и в прошлый раз в новом окне выводится ответ на запрос, переходим по нему и видим сведения по объекту недвижимости, такие как площадь объекта, адрес места расположения, кадастровый номер, а также интересующую нас кадастровую стоимость.

Способ третий. Данный способ будет являться логичным продолжение второго, поиск осуществлялся во вкладке «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», что носит, в свою очередь, справочный характер. И для того чтобы подтвердить сведения, указанные на интернет ресурсе, стоит заказать справку о кадастровой стоимости в органах Росреестра.

Стоит отметить, что в отличие от имущества, чья налоговая база определяется как

среднегодовая стоимость, имущество, облагаемое по кадастровой стоимости, имеет другую ставку налога. Ставки налога на имущество указаны в законе города Москвы №64 от 5 ноября 2003г. «О налоге на имущество». На данный момент в законе отражены ставки по следующим периодам:

1. 1,2 процента – в 2015 году;
2. 1,3 процента – в 2016 году;
3. 1,4 процента – в 2017 году.

Стоит отметить, что кадастровая стоимость объектов имущества, как правило, значительно превышает среднегодовую, данное отличие, естественно, направлено в сторону увеличения. Тем самым, чтобы налогоплательщику избежать занижения сумм налога и в избегании такого рода нарушения, за которое накладываются штрафные санкции от контролирующих органов государственной власти, организациям стоит быть более внимательными при исчислении налога на имущество организаций, налоговая база которого исчисляется из его кадастровой стоимости.

Список использованных источников:

1. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 30.05.2016).
2. Постановление Правительства Москвы от 28.11.2014 N 700-ПП (ред. от 17.05.2016) «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость».
3. Постановление Правительства Москвы от 21.11.2014 N 688-ПП (ред. от 09.12.2014) «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве».
4. Закон г. Москвы от 05.11.2003 N 64 (ред. от 13.04.2016) «О налоге на имущество организаций».
5. Материалы сайта htpp:// rosreestr.ru.