

Какие объекты недвижимости подлежат включению в Перечень объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Сахалинской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость? Какой порядок рассмотрения обращений о включении/исключении объектов недвижимости из Перечня?

Согласно пункту 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ (далее - НК РФ) с учетом особенностей, установленных статьей 1-1 Закона Сахалинской области от 24.11.2003 № 442 «О налоге на имущество организаций» (далее - Закон № 442), налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, расположенного на территории Сахалинской области:

1) административно-деловых центров общей площадью свыше 1000 квадратных метров (за исключением объектов, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти Сахалинской области, государственных органов Сахалинской области, органов местного самоуправления, областных (муниципальных) автономных, бюджетных и казенных учреждений) и помещений в них;

2) торговых центров (комплексов) и помещений в них;

3) нежилых помещений, 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 торговых объектов, либо которые фактически используются для размещения торговых объектов.

Критерии отнесения к объекту обложения налогом, в отношении которого налоговая база подлежит исчислению исходя из кадастровой стоимости, с учетом особенностей, установленных статьей 1-1 Закона № 442, закреплены в пунктах 3-5 статьи 378.2 НК РФ.

При этом каждый из приведенных в пунктах 3-5 статьи 378.2 НК РФ критериев является самостоятельным основанием для признания объекта недвижимости объектом обложения налогом по кадастровой стоимости.

АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР СВЫШЕ 1000 кв.м.

п.3 ст.378.2 НК РФ, ст.1-1 Закона № 442

отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), само здание либо помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

здание (строение, сооружение) **расположено** на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения

здание (строение, сооружение) **предназначено** для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения

здание (строение, сооружение) **признается предназначенным** для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений **общей площадью не менее 20 процентов общей площади** этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки)

здание (строение, сооружение) **фактически используется** в целях делового, административного или коммерческого назначения

фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения **признается использование не менее 20 процентов его общей площади** для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки)

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (КОМПЛЕКС)

п.4 ст.378.2 НК РФ

отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), само здание либо помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий

здание (строение, сооружение) **расположено** на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания

здание (строение, сооружение) **предназначено** для использования в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания

здание (строение, сооружение) **признается предназначенным** для использования в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений **общей площадью не менее 20 процентов общей площади** этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания

здание (строение, сооружение) **фактически используется** в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания

фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания **признается использование не менее 20 процентов его общей площади** для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания

ОДНОВРЕМЕННО КАК АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОЙ, ТАК И ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (КОМПЛЕКС)

п.4.1 ст.378.2 НК РФ

отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам

здание (строение, сооружение) **предназначено** для использования одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания

здание (строение, сооружение) **признается предназначенным** для использования одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений **общей площадью не менее 20 процентов общей площади** этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания

здание (строение, сооружение) **фактически** используется одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания

фактическим использованием здания (строения, сооружения) одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания **признается использование не менее 20 процентов общей площади** этого здания (строения, сооружения) для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

п. п. 2 п. 1 ст. 378.2 НК РФ, ст.1-1 Закона № 442

нежилые помещения, **назначение, разрешенное использование или наименование** которых в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости, **предусматривает размещение торговых объектов**

п. п. 2, п. 1 ст. 378.2 НК РФ, ст.1-1 Закона № 442

нежилые помещения, которые **фактически** используются для размещения торговых объектов

фактическим использованием нежилого помещения для размещения торговых объектов **признается использование не менее 20 процентов его общей площади** для размещения торговых объектов

На основании пункта 9 статьи 378.2 НК РФ постановлением Правительства Сахалинской области от 21.11.2014 № 574 утвержден Порядок определения перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Сахалинской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Порядок).

Согласно пункту 1.2 Порядка в целях проведения мероприятий по определению Перечня Правительством Сахалинской области создана рабочая группа по вопросу установления на территории Сахалинской области особенностей определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества в отношении отдельных объектов (далее - рабочая группа Правительства Сахалинской области).

Пунктом 4.1 Порядка предусмотрена возможность внесения изменений в Перечень, в случаях если в отношении включенных в Перечень объектов недвижимого имущества судом принято решение о неправомерности их включения в Перечень, либо рабочей группой Правительства Сахалинской области по вопросу установления на территории Сахалинской области особенностей определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества в отношении отдельных объектов принято решение об исключении из Перечня.

Порядком установлен перечень документов, которые необходимо представить в уполномоченный орган (Министерство имущественных и земельных отношений Сахалинской области) при направлении обращения о необходимости включения (исключения) объекта недвижимости.

Согласно разделу 3 Порядка заявители (собственники, правообладатели объектов недвижимости) к обращению прикладывают технический план объекта недвижимого имущества и выписку из ЕГРН в отношении земельного участка, на котором расположен объект.

В случае представления документов в копиях их подлинность должна быть заверена печатью (при наличии) и подписью заявителя или уполномоченного на то должностного лица.

Таким образом, в случае несогласия с наличием/отсутствием объекта недвижимости в Перечне, заявитель вправе направить в Министерство имущественных и земельных отношений Сахалинской области обращение о необходимости включения/исключения объекта недвижимости из Перечня с комплектом документов, определенных Порядком, для рассмотрения на заседании рабочей группы Правительства Сахалинской области.

В обращении необходимо указать кадастровые номера объектов недвижимости, подлежащих включению/исключению из Перечней, а также из Перечней за какие годы последние подлежат включению/исключению.