

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

об изменениях в налогообложении отдельных видов недвижимого имущества организаций

С 2017 года в Калининградской области изменился порядок исчисления и уплаты налога на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества.

Данные изменения касаются объектов, включенных в **перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (перечень), определенного по состоянию на 1 января года налогового периода:**

перечень на налоговый период 2017 года утвержден приказом Министерства по промышленной политике, развитию предпринимательства и торговли Калининградской области от 26 июля 2017 г. № 86;

перечень на налоговый период 2018 года утвержден приказом Министерства по промышленной политике, развитию предпринимательства и торговли Калининградской области от 26 декабря 2017 года № 161;

перечень на налоговый период 2019 года утвержден приказом Министерства по промышленной политике, развитию предпринимательства и торговли Калининградской области от 27 декабря 2018 года № 198;

перечень на налоговый период 2020 года утвержден приказом Министерства экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области от 26 декабря 2019 года № 204;

перечень на налоговый период 2021 года утвержден приказом Министерства экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области от 16 декабря 2020 года № 177.

Приказы об утверждении перечней на соответствующие налоговые периоды размещены на официальном сайте Министерства экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://minprom.gov39.ru>, раздел «Деятельность» – недвижимость с налоговой базой – кадастровой стоимостью.

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в перечень подлежат включению следующие виды недвижимого имущества:

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

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Справочно: для целей исчисления и уплаты налога на имущество организаций административно-деловым центром признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

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

2) не менее 20% общей площади здания (строения, сооружения) предназначено или используется для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры.

Торговым центром (комплексом) признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

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

2) не менее 20% общей площади здания (строения, сооружения) предназначено или используется для размещения торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания.

Одновременно и административно-деловым центром, и торговым центром (комплексом) признается здание отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), если не менее 20% общей площади такого здания (строения, сооружения) предназначено или используется для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания.

ВАЖНО: в случае если организация (собственник объекта недвижимости) считает, что объект недвижимого имущества включен в перечень ошибочно, она вправе обратиться в Министерство экономического развития, промышленности и торговли Калининградской области (уполномоченный орган) с заявлением (произвольная форма) об исключении объекта из перечня на соответствующий налоговый период.

Справочно: в составе заявления об исключении объекта из перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, заявителем (правообладатель) представляются:

1. правоустанавливающие документы на здание (помещение), а также на земельный участок, на котором расположено здание (помещение);

2. техническая документация (технический паспорт, поэтажный план, экспликация) на здание (помещение);

3. разрешительная документация на произведенную реконструкцию здания (перепланировку помещения);

4. копии технического плана (паспорта), кадастровых паспортов объекта нежилого фонда и земельного участка, на котором расположен объект нежилого фонда.

5. информация о фактическом использовании объекта нежилого фонда;

6. фотоматериалы, подтверждающие фактическое использование объекта.

Документы представляются в уполномоченный орган в виде копий, заверенных для организаций печатью (при её наличии) и подписью руководителя либо его уполномоченного представителя.

Далее обращение заявителя рассматривается на заседании комиссии по рассмотрению вопросов, касающихся определения вида фактического использования объектов нежилого фонда (комиссия).

При подтверждении информации заявителя объект недвижимости из указанного перечня исключается. Решение комиссии является основанием для издания соответствующего приказа Министерства экономического развития,

промышленности и торговли Калининградской области об исключении объекта из перечня, с последующим направлением приказа в налоговый орган.

С 2017 года в отношении объектов, включенных в перечень, налоговая база определяется как кадастровая стоимость. При этом применяются 2 вида налоговых вычетов.

В частности, налоговая база уменьшается на величину кадастровой стоимости 300 квадратных метров площади объекта недвижимого имущества в отношении одного объекта недвижимого имущества по выбору налогоплательщика при условии, что объект недвижимого имущества и помещения в нем не переданы в пользование третьим лицам.

Кроме того, налоговая база уменьшается на величину кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества при одновременном соблюдении следующих условий:

1) нежилые здания (строения, сооружения) и помещения в них не переданы в пользование третьим лицам и используются налогоплательщиком для размещения рабочих мест работников, обеспечивающих его производственную деятельность;

2) нежилые здания (строения, сооружения) расположены на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает только размещение объектов промышленности и (или) производства и (или) административных зданий (строений, сооружений) промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок промышленности;

3) на земельных участках, указанных в подпункте "2", или на прилегающих к ним земельных участках расположены находящиеся в собственности налогоплательщика нежилые здания (строения, сооружения), используемые им для осуществления производственной деятельности, и данные нежилые здания (строения, сооружения) и помещения в них не переданы налогоплательщиком в пользование третьим лицам.

Кадастровую стоимость объекта недвижимости можно уточнить на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedfdgko/.

Налоговая ставка налога на имущество организаций, уплачиваемого в отношении объектов из указанного перечня составляет:

в 2017 году – 1%;

в 2018 году – 1,5%;

в 2019 году – 1,5%;

в 2020 году и в последующие годы – 2%.