

Изменения в НК РФ, осень-2026: налоги на имущество

Вниманию руководителей компаний, финансовых директоров, налоговых менеджеров, бухгалтеров

Юридическая компания «Пепеляев Групп» сообщает о внесенном в Госдуму правительственным законопроекте № 617-9 с поправками в части налогообложения имущества.

Обложение по кадастровой стоимости помещений и зданий, в которых размещены пункты приема и выдачи заказов (ПВЗ) маркетплейсов¹

По действующему законодательству налог на имущество организаций по кадастровой, а не по среднегодовой (балансовой) стоимости уплачивается с административно-деловых центров (АДЦ), торговых центров (ТЦ) и помещений в них, а также с нежилых помещений, предназначенных или фактически используемых для офисов, торговли, общепита и бытового обслуживания (п. 1 ст. 378.2 НК РФ).

Как указано в пояснительной записке к законопроекту, предлагается расширение этого перечня за счет ПВЗ, «являющихся объектами логистической инфраструктуры оператора посреднической цифровой платформы».

ПВЗ добавляются во все критерии ст. 378.2 НК РФ:

- помещения под ПВЗ облагаются по кадастровой стоимости, если размещение ПВЗ предусмотрено их назначением, разрешенным использованием или наименованием по данным ЕГРН или техучета либо если помещение фактически используется под ПВЗ (подп. 2 п. 1 ст. 378.2 НК РФ);
- помещение используется под ПВЗ фактически, если под ПВЗ (вместе с офисами, торговлей, общепитом, бытовым обслуживанием) занято не менее 20% его общей площади (п. 5 ст. 378.2 НК РФ);
- площадь ПВЗ учитывается в пороге 20%, при котором здание признается АДЦ (подп. 2 п. 3 ст. 378.2 НК РФ), ТЦ (подп. 2 п. 4 ст. 378.2 НК РФ) или одновременно АДЦ и ТЦ (п. 4.1 ст. 378.2 НК РФ).

¹ О новых обязанностях посреднических платформ читайте в алерте Натальи Коваленко и Егора Лысенко.

Комментарий «Пепеляев Групп»

Последний пункт важнее всего: если здание становится АДЦ или ТЦ, по кадастровой стоимости облагается не только площадь ПВЗ, но и все здание и все помещения в нем.

Например, в здании общей площадью 1000 кв. м магазины и кафе занимают 120 кв. м, еще 100 кв. м арендует ПВЗ. Сейчас доля «торговых» площадей – 12%, порог 20% не достигнут, и здание облагается по среднегодовой стоимости. После принятия законопроекта доля составит $(120 + 100) / 1000 = 22\%$. Здание признают торговым центром, и налог по всему зданию будет считаться от кадастровой стоимости.

Новые правила применяются, если объект включен в региональный перечень объектов, облагаемых по кадастровой стоимости. Перечень на год утверждается не позднее 1 марта текущего года (п. 7 ст. 378.2 НК РФ). Объекты, выявленные в течение года, включаются в перечень на следующий год (п. 10 ст. 378.2 НК РФ). В регионе также должен действовать закон об исчислении налога по кадастровой стоимости (п. 2 ст. 378.2 НК РФ). При опубликовании поправок в НК РФ и регионального закона до конца ноября 2026 г. помещения с ПВЗ могут попасть уже в перечни на 2027 г.

Ключевой признак: ПВЗ должен быть «объектом логистической инфраструктуры оператора».

Федеральный закон от 31.07.2025 № 289-ФЗ «Об отдельных вопросах регулирования платформенной экономики в Российской Федерации» определяет ПВЗ как объект логистической инфраструктуры оператора, в котором оператором или владельцем ПВЗ осуществляется деятельность по приемке, хранению, доставке, выдаче, отправлению и возврату товаров, заказанных пользователем-покупателем на посреднической цифровой платформе; в свою очередь, владелец ПВЗ – это юридическое лицо или ИП, заключившие договор с оператором и на законном основании осуществляющие в ПВЗ деятельность по приемке, хранению, доставке, выдаче, отправлению и возврату товаров, заказанных пользователем-покупателем на посреднической цифровой платформе, а также иные действия, направленные на совершение сделок, проведение расчетов или осуществление финансовых операций между пользователем, оператором и (или) партнером.

Комментарий «Пепеляев Групп»

На наш взгляд, можно сделать вывод, что новая норма затронет и собственников, сдающих помещения владельцам ПВЗ – предпринимателям, которые сами открывают ПВЗ. К тому же уже сейчас (при действующей редакции НК РФ) есть случаи, когда помещения, используемые под ПВЗ, признают предназначенными для торговой деятельности и, соответственно, облагаемыми по кадастровой стоимости (см., например, Постановление АС МО от 14.03.2024 по делу № А40-150032/2023).

Исключение повышающих коэффициентов по земельному налогу на участки под ИЖС и многоэтажное строительство, облагаемые по общей ставке

Участки под ИЖС, используемые в предпринимательской деятельности, а также участки приобретенные (предоставленные) для жилищного строительства, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн руб. облагаются земельным налогом не по льготной (не свыше 0,03%), а по общей ставке (не свыше 1,5%). В тексте НК РФ существует неопределенность относительно того, применяются ли помимо общей ставки повышающие коэффициенты 2 и 4 в зависимости от срока строительства.

Конституционный Суд РФ в Постановлении от 21.07.2026 № 52-П пришел к выводу, что нормы НК РФ неконституционны в той мере, в которой порождают правовую неопределенность и противоречивую практику применения, и потому не могут применяться при исчислении земельного налога начиная с нового налогового периода, если федеральным законодателем не будет установлено иное.

Законопроектом устанавливается, что положения о повышающих коэффициентах не применяются в отношении участков, приобретенных (предоставленных) для ИЖС, используемых в предпринимательской деятельности, и земельных участков, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн руб., облагаемых по ставке 1,5%.

Вступление в силу этой поправки в подп. 16 п. 1 ст. 395 НК РФ запланировано с 1 января 2027 г.

О чем подумать, что сделать

Рекомендуем собственникам смешанных зданий заранее пересчитать долю площадей, занятых торговлей, общепитом, бытовым обслуживанием и ПВЗ, и сравнить налог по кадастровой и по среднегодовой стоимости. При заключении и продлении договоров аренды под ПВЗ разумно предусмотреть компенсацию арендатором роста налога.

Участникам ИЖС и многоэтажного строительства рекомендуем оценить обоснованность применения коэффициентов **в 2026 г.** Наша позиция: коэффициенты применяться не должны, хотя правомерность этого, скорее всего, придется доказывать в судах.

Рекомендуем также ознакомиться с текстом законопроекта и отслеживать принятие его финальной версии.

Помощь консультанта

Специалисты «Пепеляев Групп» готовы проконсультировать вас по любым возникающим в связи с поправками вопросам.

Контактные данные



Сергей Сосновский
Партнёр

s.sosnovsky@pgplaw.ru

Тел: +7 (391) 277 73 00



Егор Лысенко
Руководитель Сибирского
офиса

e.lysenko@pgplaw.ru

Тел: +7 (391) 277 73 00