



ОБНОВЛЕННЫЙ НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Вниманию владельцев коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге

Юридическая компания «Пепеляев Групп» сообщает, что с 1 января 2015 года вступают в силу новые правила исчисления и уплаты налога на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимости в Санкт-Петербурге.

С этой даты вступают в силу изменения в Закон Санкт-Петербурга от 26.11.2003 г. № 684-96 «О налоге на имущество организаций»¹.

По действующим до конца 2014 г. правилам расчет налога в отношении всех основных средств осуществляется исходя из остаточной стоимости имущества. Новыми правилами предусмотрен переход на использование для расчета налога в отношении отдельных объектов недвижимости кадастровой стоимости имущества.

Новый порядок расчета налога введен в отношении нежилых зданий (строений, сооружений) площадью свыше 3000 кв. м и нежилых помещений площадью свыше 3000 кв. м, которые фактически используются в целях размещения объектов делового, административного или коммерческого назначения, офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и(или) объектов бытового обслуживания.

Фактическим использованием нежилого здания (строения, сооружения) и нежилого помещения для объектов делового, административного или коммерческого назначения, офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и(или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20% его общей площади для размещения указанных объектов.

Π^g | Законодатель прямо не указывает конкретные виды коммерческой недвижимости, которые подпадают под данные определения. Исходя из текста нормы, следует прийти к выводу, что к таковым очевидно будут относиться: бизнес-центры, торговые центры (комплексы), торгово-развлекательные центры (комплексы).

В отношении таких объектов, как например, гостиницы, фитнес-центры, имеет место правовая неопределенность.

В настоящее время в Санкт-Петербурге проведена кадастровая оценка недвижимости - Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Приказом от 17 ноября 2014 г. № 390 утвердил кадастровую стоимость по состоянию на 28.05.2014 года зданий и помещений, площадью более 3000 кв.м., которая была определена ГУП «ГУИОН»:

- рассчитана стоимость 109 802 зданий и 5 895 помещений, имеющих площадь более 3000 кв.м.;

¹ Закон Санкт-Петербурга от 26.11.2014 № 645-110 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О налоге на имущество организаций»

- средняя кадастровая стоимость 1 кв.м. зданий составила 20 291 руб., а 1 кв.м. помещений – 24 104 руб.

П^g | Даже беглый анализ Приказа № 390 свидетельствует о том, что кадастровая стоимость утверждена в отношении отнюдь не всех объектов коммерческой недвижимости. Видимо, городские власти исходят из того, что по таким объектам налог в 2015 году необходимо будет по-прежнему исчислять исходя из остаточной стоимости.

Уточнить сведения о кадастровой стоимости здания и помещения можно в сети «Интернет» на портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - www.rosreestr.ru, в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Однако размещенные в данном разделе сведения носят ознакомительный характер.

Не позднее 1 января 2015 г. органы власти Санкт-Петербурга должны будут утвердить и разместить в сети «Интернет» перечень объектов недвижимости, облагаемых по кадастровой стоимости.

Налоговая ставка в 2015 году составит 1%.

О чём подумать, что сделать

Налогоплательщикам, в собственности которых есть нежилая недвижимость, следует проанализировать, будет ли на них распространяться новый порядок налогообложения.

Кроме того, в связи с тем, что кадастровая оценка ГУП «ГУИОН» использует так называемый метод массовой оценки, без учета индивидуальных особенностей объекта, величина кадастровой стоимости может превышать рыночную стоимость объекта, в результате чего будут завышены суммы платежей по налогу на имущество организаций.

Для устранения данной неточности собственник здания имеет возможность оспорить результаты определения кадастровой стоимости и установить в отношении объекта недвижимости рыночную стоимость.

Особенности такого оспаривания:

- обязательное досудебное обращение в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;
- для оспаривания кадастровой стоимости необходимо предоставить отчет профессионального оценщика об оценке рыночной стоимости объекта, а также положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков о соответствии отчета требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности.
- судебный спор об установлении рыночной стоимости рассматривается судами общей юрисдикции;
- в случае положительного решения в комиссии или в суде сведения о новой кадастровой стоимости применяются с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости – то есть имеется возможность ретроспективного применения рыночной стоимости, в т.ч. для целей налога на имущество организаций.

Помощь консультантов

Юристы «Пепеляев Групп» готовы оказать помощь по всем вопросам, связанным с переходом на новый порядок налогообложения имущества организаций. В частности, мы готовы оказать содействие процессу оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Контактная информация



Сергей Сосновский

Руководитель налоговой
Практики
«Пепеляев Групп» (СПб)
Тел.: +7 (812) 640-60-10
s.sosnovsky@pgplaw.ru



Андрей Никонов

Старший партнер,
Руководитель налоговой
практики «Пепеляев Групп»
Тел.: +7 (495) 967-00-07
a.nikonov@pgplaw.ru



Егор Лысенко

Руководитель Сибирского
отделения «Пепеляев Групп»
в г. Красноярске
Тел.: +7 (391) 277-73-00
e.lysenko@pgplaw.ru