



**УПОЛНОМОЧЕННЫЙ
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ
В ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Свободы, д. 62, г. Ярославль, 150014
Телефон (4852) 78-56-03, факс (4852) 78-56-00
e-mail: ombudsmanyar@mail.ru

Председателю
Правительства РФ

М.В. Мишустину

Краснопресненская наб., д. 2,
г. Москва, 103274

от 20.03.2020 № 236/01-08
На № _____ от _____

О повышении кадастровой
стоимости объектов
недвижимого имущества
и последствиях для налогообложения

Уважаемый Михаил Владимирович!

С 2017 года федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» введён институт государственной кадастровой оценки, полномочия по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости (в том числе земельных участков) переданы в ведение бюджетных учреждений субъектов Российской Федерации.

В 2019 году государственная кадастровая оценка была проведена в 65 регионах нашей страны. Ее результаты в отношении объектов капитального строительства, а также в отношении земельных участков, прежде всего, оказывают влияние на формирование базы для расчета налога на имущество и земельного налога, а также на расчет арендной платы за государственное и муниципальное имущество и земельные участки.

В большинстве регионов утверждённые результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости значительно увеличили налоговую нагрузку на субъекты предпринимательской деятельности.

Данная проблема обсуждалась в 2019 году в ходе межрегиональных совещаний уполномоченных и крупнейших бизнес-объединений страны в Алтайском крае (г. Барнаул), Свердловской области (г. Екатеринбург), Хабаровском крае, Республике Башкортостан (г. Уфа), Московской области, Республиках Дагестан (г. Махачкала) и Крым (г. Севастополь). Ключевое

совещание прошло 26-28 июня 2019 года в г. Ярославле, в котором приняли участие представители 42 регионов страны.

Значительное увеличение кадастровой стоимости объектов недвижимости признано бизнес-объединениями одним из наиболее опасных последствий для развития предпринимательства в более чем семидесяти регионах Российской Федерации.

Изменения налогового законодательства привели к значительному увеличению налоговых отчислений предпринимателей, ранее применяющих специальные налоговые режимы, и освобожденные от уплаты имущественных налогов. С изменением порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости собственники даже небольших помещений постепенно «втягиваются» в систему расчета налогов от кадастровой стоимости посредством формирования специальных перечней, а регулирование ставок на уровне субъектов и органов местного самоуправления приводит к тому, что юридические лица и индивидуальные предприниматели оказываются в неравных конкурентных условиях и вынуждены вовлекаться в длительные процедуры оспаривания результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

Все это приводит к экономически необоснованным затратам предпринимателей и к созданию антиконкурентных и дискриминационных условий в бизнес-среде.

Результаты необъективной государственной кадастровой оценки объектов коммерческой недвижимости и земельных участков получены в результате применения методик, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». Основным фактором, повлиявшим на объективность результатов оценки, явилось отсутствие в вышеуказанной методике обязанности исполнительных органов субъектов Российской Федерации при утверждении результатов государственной кадастровой стоимости объектов недвижимости проводить анализ социально-экономических последствий введения налогообложения объектов недвижимости и арендных платежей по новой кадастровой стоимости для различных категорий и групп налогоплательщиков. Результаты проведенной государственной кадастровой стоимости объектов недвижимости привели к тому, что в ряде субъектов Российской Федерации кадастровая стоимость оказалась в разы выше рыночной.

Уважаемый Михаил Владимирович! В целях исключения налоговых издержек для субъектов предпринимательской деятельности, связанных с повышением кадастровой стоимости объектов коммерческой недвижимости и земельных участков, занятых объектами коммерческой недвижимости, просим Вас рассмотреть следующие предложения:

1. Установить для налогоплательщиков (организаций и индивидуальных предпринимателей), применяющих специальные режимы налогообложения, налоговую ставку по налогу на имущество, используемое в коммерческих целях, в размере 0% в отношении имущества, по которому налоговая база

определяется как кадастровая стоимость (статья 378.2 Налогового кодекса РФ).

2. Пересмотреть методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», ввиду того, что результаты массовой государственной кадастровой оценки повлекли значительные финансовые издержки для предпринимателей.

3. Провести мониторинг экономической обоснованности утверждения в регионах Российской Федерации результатов государственной кадастровой оценки (в том числе, используя данные о результатах оспаривания новой государственной кадастровой оценке в комиссиях и в судах).

4. Поручить Федеральной антимонопольной службе РФ провести мониторинг нормативных правовых актов субъектов РФ и органов местного самоуправления, устанавливающих ставки налога на недвижимое имущество для организаций и индивидуальных предпринимателей, в целях выявления признаков ограничения конкуренции и создания дискриминационных условий в отношении субъектов, находящихся в одинаковых экономических условиях.

5. Рассмотреть возможность разработки механизмов компенсации выпадающих доходов муниципальным образованиям области вследствие установления на их территории дифференцированных ставок налога на имущество и земельного налога.

(Предложения выработаны с учетом обсуждения на VII Межрегиональном совещании Уполномоченных и бизнес-объединений, проходившем в г. Ярославле 26-28 июня 2019 года)

Приложение: описание проблемы на 5 листах.

Уполномоченный



А.Ф. Бакиров

Подаруев С.О.
(4852) 78-56-02

ОПИСАНИЕ ПРОБЛЕМЫ

На примере Ярославского региона дана аналитика изменения кадастровой стоимости объектов недвижимости по результатам проведения государственной кадастровой оценки.

В 2019 году на территории Ярославской области проведена государственная кадастровая оценка (далее – ГКО) объектов недвижимого имущества за исключением земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, особо охраняемых территорий, водного и лесного фонда.

Всего процедурой ГКО было охвачено около 1,5 миллионов объектов недвижимости – это объекты капитального строительства, земельные участки в составе земель населенных пунктов и земельные участки в составе земель промышленности. В среднем, увеличение кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков произошло в 2,5-3 раза. Однако отдельные результаты оценки показывают увеличение стоимости в десятки, а то и в сотни раз. В ряде случаев это оправдано, и новая кадастровая стоимость действительно приблизилась к рыночной.

Результаты изменения кадастровой стоимости объектов капитального строительства на территории Ярославской области отражены в таблице:

Группа использования	вида	Значение руб./кв.м год)	УПКС, (2012	Значение руб./кв.м год)	УПКС, (2019	Разница, %
Торговля, рестораны, кафе		18 135,77		34 510,52		+90,29
Гостиницы, кемпинги, пансионаты		17 767,18		29 737,97		+67,38
Офисы, административные и бытовые объекты		15 849,61		33 743,58		+112,90
Промышленность		7 436,50		13 196,79		+77,46

На основании представленных данных можно говорить, что в результате нового тура ГКО кадастровая стоимость коммерческой недвижимости в среднем возросла в 2 раза.

Итоги ГКО земельных участков, входящих в состав земель населенных пунктов, выглядят следующим образом:

Сегмент	Значение УПКС, руб./кв.м (2010 год, 2015 год)	Значение УПКС, руб./кв.м (2019 год)	Разница, %
Предпринимательство - офисы, торговля, рестораны, кафе	2 389,12	2 926,37	+22,49
Гостиницы, базы отдыха	755,80	1 077,50	+42,56
Промышленность	303,42	420,70	+38,65
Многоэтажная жилая застройка (свыше 5 этажей)	1 987,82	3 101,44	+56,02

Таким образом, кадастровая стоимость земельных участков под коммерческой застройкой (торговля, офисы) возросла в среднем на 20%, под объектами промышленности – на 38%, под многоэтажной жилой застройкой – на 56%.

Рост кадастровой стоимости земельных участков, которые используются для осуществления предпринимательской деятельности, наблюдается также при оценке земель из категории «земли промышленности»:

Сегмент	Значение УПКС, руб./кв.м (2009 год)	Значение УПКС, руб./кв.м (2019 год)	Разница, %
Промышленность	35,63	88,33	+147,87
Промышленность (без учета дорог)	77,59	189,39	+144,10
Предпринимательство – офисы, торговля, рестораны, кафе	413,79	1 247,54	+201,49
Гостиницы, базы отдыха	282,94	663,13	+134,37
Гаражи, автостоянки	213,89	762,63	+256,56

В результате кадастровая стоимость земельных участков под объектами промышленности возросла в среднем в 2,5 раза, под коммерческой застройкой – в 3 раза, под гаражами и автостоянками – в 3,5 раза, под гостиницами и базами отдыха в среднем в 2,5 раза.

Ввиду того, что базой для исчисления налога на имущество и земельного налога служит кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости, ее рост, соответственно, будет сопровождаться увеличением налоговой нагрузки на предпринимателей по налогу на недвижимое имущество, земельному налогу и налогу с реализации имущества.

В ходе регулярно проводимых встреч предприниматели заявляют о несоразмерности кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков их рыночной стоимости. Реализовать свои объекты по новой цене они не смогут, равно как и не смогут оплачивать налог на имущество и земельный налог, который порой несоизмерим с доходами предпринимателей. Особенно существенно повышение кадастровой стоимости затронуло предпринимателей, осуществляющих деятельность в сельских населенных пунктах.

В соответствии с главой 30 Налогового кодекса РФ, налог на имущество организаций устанавливается настоящим кодексом и законами субъектов Российской Федерации, вводится в действие в соответствии с настоящим Кодексом законами субъектов Российской Федерации и с момента введения в действие обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

В отношении отдельных объектов недвижимого имущества налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости, и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 Налогового Кодекса.

Результаты государственной кадастровой оценки, проведенной на территории Ярославской области, были утверждены приказом ДИЗО ЯО №20-н 21 октября 2019 года, и для целей налогообложения будут применяться с 2020 года.

Законом ЯО от 15.10.2003 № 46-з «О налоге на имущество организаций в Ярославской области» (далее – Закон ЯО № 46-з) вводится налог на имущество организаций, устанавливаются ставки налога, особенности определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, порядок и сроки уплаты налога, налоговые льготы в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Так, для объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, налоговая ставка в соответствии с ч.4 ст. 2 Закона ЯО № 46-з устанавливается в размере:

1,6 процента - в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью от 1000 квадратных метров и помещений в них, за исключением объектов недвижимого имущества, налоговая ставка в отношении которых установлена абзацем четвертым настоящей части;

1,6 процента - в отношении нежилых помещений площадью от 1000 квадратных метров, 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, за исключением объектов

недвижимого имущества, налоговая ставка в отношении которых установлена абзацем пятым настоящей части;

1,0 процента - в отношении принадлежащих организациям, применяющим специальные налоговые режимы, торговых центров (комплексов) общей площадью от 1000 до 3000 квадратных метров и помещений в них;

1,0 процента - в отношении принадлежащих организациям, применяющим специальные налоговые режимы, нежилых помещений площадью от 1000 до 3000 квадратных метров, 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.

Однако не все категории субъектов предпринимательской деятельности способны выдержать возросшую налоговую нагрузку. К таким, в первую очередь, относятся субъекты малого бизнеса, осуществляющие деятельность в сельских населенных пунктах, а также потребительские общества, выполняющие в муниципальных районах важные социальные функции и испытывающие в настоящее время серьезную конкуренцию со стороны крупнейших сетевых торговых объектов.

Последствия для налогообложения ввиду роста кадастровой стоимости отражаются не только на организациях, но и на физических лицах.

Согласно статьям 399,406 Налогового кодекса РФ, налог на имущество физических лиц устанавливается настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований. Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Приказами Департамента имущественных и земельных отношений ЯО от 09.11.2017 № 12-н «Об утверждении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» и от 21.12.2018 № 23-н «Об утверждении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, на 2019 год», определены перечни объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость (далее - Перечень). В указанные Перечни включены объекты недвижимости, принадлежащие как юридическим, так и физическим лицам, являющимся индивидуальными предпринимателями.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ, налог на имущество юридических лиц рассчитывается по налоговым ставкам, утвержденным областным законодательством, а физических лиц – по налоговым ставкам, утвержденным муниципальными нормативными правовыми актами.

Согласно имеющейся информации, в большинстве муниципальных образований Ярославской области по объектам, включенным в Перечень, ставка налога на имущество физических лиц установлена в размере 2%. Только в одном муниципальном образовании области ставка налога на имущество для физлиц, чьи объекты включены в Перечень, ниже ставки, установленной региональным Законом № 46-з.

В связи с этим, юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность на территории одного муниципального образования оказываются в неравных экономических условиях, что является прямым условием ограничения конкуренции.

Согласно информации органов местного самоуправления, поступившей в аппарат Уполномоченного по результатам рассмотрения мотивированных предложений о дифференциации ставок налога на имущество физлиц, в муниципальных образованиях отсутствует заинтересованность в снижении соответствующих ставок ввиду дотационности бюджетов. Муниципалитеты финансово не готовы к появлению выпадающих доходов от планируемых объемов поступления средств по налогу на имущество физлиц. Таким образом, вследствие данных действий органов местного самоуправления, налоговая нагрузка по налогу на имущество физлиц и по земельному налогу по результатам проведения государственной кадастровой оценки возросла многократно.