

Уведомление об обсуждении предлагаемого проекта закона Белгородской области «О внесении изменений в закон Белгородской области «О налоге на имущество организаций»»

Настоящим департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области извещает о начале обсуждения идеи (концепции) предлагаемого проекта закона Белгородской области «О внесении изменений в закон Белгородской области «О налоге на имущество организаций»» и сборе предложений заинтересованных лиц.

Предложения принимаются по адресу: 308005, г.Белгород, пл.Соборная,4, департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области, а также по адресу электронной почты: reestrgosim@mail.ru.

Сроки приема предложений: 18.11.2014- 02.12.2014

Место размещения уведомления о подготовке проекта закона «О внесении изменений в закон Белгородской области «О налоге на имущество организаций»» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (полный электронный адрес): на официальном сайте департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области <http://www.dizo31.ru>, на официальном сайте департамента экономического развития Белгородской области: www.derbo.ru и сайте ОАО «Корпорация «Развитие» <http://belgorodinvest.ru>.

Все поступившие предложения будут рассмотрены. Сводка предложений будет размещена на сайте департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области: <http://www.dizo31.ru> не позднее 10 декабря 2014 года.

1. Описание проблемы, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование:

В настоящее время уплата налога на имущество организаций осуществляется юридическими лицами, использующими общую систему налогообложения, по ставке 2,2% от среднегодовой остаточной стоимости имущества, учитываемого на балансе в качестве объектов основных средств, в том числе и объектов недвижимого имущества торгового и офисного назначения. Юридические лица, использующие специальные налоговые режимы, освобождены от уплаты налога на имущество организаций.

Существующая система налогообложения в отношении недвижимого имущества характеризуется рядом недостатков, основными из которых являются:

- неравномерность налоговой нагрузки в связи с существенными отклонениями налоговой базы, определяемой как среднегодовая остаточная стоимость, от реальной рыночной стоимости объектов (в том числе в связи с отражением в бухгалтерском учете сведений о стоимости объектов на основании данных, указанных в документах по их приобретению, которые не редко намеренно занижены по сравнению с реальной рыночной стоимостью). Проведенный анализ по наиболее крупным объектам недвижимости торгового и офисного назначения показал, что остаточная стоимость таких объектов, отражаемая в балансе юридических лиц, использующих общую систему налогообложения, колеблется от 4 тыс. руб. до 50 тыс. руб. за 1 кв.м. В среднем остаточная стоимость по анализируемым объектам составила порядка 20-25 тыс. руб. за 1 кв.м, при этом средняя рыночная стоимость таких объектов составляет – 40-45 тыс. руб. за 1 кв.м.

- возможность применять схемы ухода от уплаты налога при оформлении крупных торговых и офисных центров (в том числе после дробления на отдельные помещения) на организации, использующие УСН и другие специальные налоговые режимы. Выпадающие доходы областного бюджета в связи с применением такой схемы ежегодно составляют порядка 250 млн. рублей.

Введение предлагаемого правового регулирования позволит решить проблемы, связанные с несовершенством существующей системы налогообложения имущества от остаточной стоимости, в том числе:

- обеспечить равнонапряженное и экономически обоснованное налогообложение объектов недвижимости торгового и офисного назначения исходя из их кадастровой стоимости, максимально приближенной к реальной рыночной стоимости;

- обеспечить сокращение объема выпадающих доходов бюджета в связи с искажением сведений о налогооблагаемой базе и применением схем ухода от уплаты налога на имущество организаций путем «искусственного» дробления крупных объектов торгового и офисного назначения на отдельные объекты прав и оформления их в собственность организаций, применяющих специальные налоговые режимы.

2. Цели предлагаемого правового регулирования.

Целью предлагаемого правового регулирования является переход к более справедливому и экономически обоснованному порядку налогообложения отдельных видов объектов недвижимости, предусмотренных статьей 378.2 части второй Налогового кодекса РФ, за счет использования кадастровой стоимости объектов недвижимости при расчете налоговой базы по налогу на имущество организаций.

Цели предлагаемого правового регулирования соответствуют целям, обозначенным в следующих стратегических документах:

- Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 12 декабря 2012 года;

- Бюджетное послание Президента Российской Федерации Федеральному собранию от 13 июня 2013 года «О бюджетной политике в 2014 - 2016 годах»;

- «Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» (одобрено Правительством РФ 30.05.2013).

3. Действующие нормативные правовые акты, поручения, другие решения, из которых вытекает необходимость разработки предлагаемого правового регулирования в данной области.

Необходимость разработки предлагаемого правового регулирования обусловлена нормами действующего федерального налогового законодательства.

В соответствии со статьей 378.2 части второй Налогового кодекса РФ особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 указанной статьи, устанавливаются законом субъекта РФ.

4. Планируемый срок вступления в силу предлагаемого правового регулирования: 1 января 2016 года.

5. Сведения о необходимости или отсутствии необходимости установления переходного периода: *установление переходного периода федеральным налоговым законодательством предусмотрено в виде применения в 2014, 2015 годах пониженных налоговых ставок, однако в связи с введением предлагаемого правового регулирования с 1 января 2016 года необходимость установления переходного периода отсутствует.*

6. Сравнение возможных вариантов решения проблемы

	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
6.1. Содержание варианта решения выявленной проблемы	<p>Установить следующие особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса РФ:</p> <p>1. Налоговая база будет определяться как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:</p> <p>1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;</p> <p>2) нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости 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.</p> <p>2. Налоговые вычеты и льготы не предусмотрены.</p>	<p>Установить следующие особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса РФ:</p> <p>1. Налоговая база будет определяться как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:</p> <p>1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;</p> <p>2) нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости 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.</p> <p>2. Установить налоговый вычет для налогоплательщиков, применяющих специальный налоговый режим: налоговая база в отношении объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса РФ, уменьшается на величину кадастровой стоимости 50 кв. метров площади объекта недвижимого имущества на одного налогоплательщика, применяющего специальный налоговый режим, в отношении</p>	<p>Установить следующие особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса РФ:</p> <p>1. Налоговая база будет определяться как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:</p> <p>1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) площадью свыше 50 кв.м и помещения в них;</p> <p>2) нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости 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.</p> <p>2. Налоговые вычеты и льготы не предусмотрены.</p>

		одного объекта по выбору такого налогоплательщика.	
6.2. Качественная характеристика и оценка динамики численности потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования в среднесрочном периоде (1 – 3 года)	<p>Потенциальные адресаты предлагаемого правового регулирования - российские организации, в собственности которых находятся расположенные на территории Белгородской области объекты недвижимости следующих видов независимо от площади:</p> <ul style="list-style-type: none"> - административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; - нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости 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. <p>Численность потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования: 10 тысяч субъектов.</p>	<p>Потенциальные адресаты предлагаемого правового регулирования:</p> <p>1) российские организации, использующие общую систему налогообложения, в собственности которых находятся расположенные на территории Белгородской области объекты недвижимости следующих видов независимо от площади:</p> <ul style="list-style-type: none"> - административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; - нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости 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; <p>2) российские организации, использующие специальные налоговые режимы, в собственности которых находятся расположенные на территории Белгородской области объекты недвижимости вышеуказанных категорий (видов) фактической площадью свыше 50 кв.м.</p> <p>Численность потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования: 10 тысяч субъектов.</p>	<p>Потенциальные адресаты предлагаемого правового регулирования - российские организации, в собственности которых находятся расположенные на территории Белгородской области объекты недвижимости следующих видов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) площадью свыше 500 кв.м и помещения в них; - нежилые помещения площадью свыше 500 кв.м, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости 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. <p>Численность потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования: 7 тысяч субъектов.</p>
6.3. Оценка дополнительных расходов (доходов) потенциальных адресатов предлагаемого правового регулирования, связанных с его введением	Не менее 700 млн. руб. в год	Не менее 450 млн. руб. в год	Не менее 350 млн. руб. в год

6.4. Оценка расходов (доходов) консолидированного бюджета Белгородской области, связанных с введением предлагаемого правового регулирования	<i>Дополнительные доходы в сумме не менее 700 млн. руб. в год</i>	<i>Дополнительные доходы в сумме не менее 450 млн. руб. в год</i>	<i>Дополнительные доходы в сумме не менее 350 млн. руб. в год</i>
6.5. Оценка возможности достижения заявленных целей предлагаемого правового регулирования посредством применения рассматриваемых вариантов правового регулирования	<i>Достижение заявленных целей предлагаемого правового регулирования посредством рассматриваемого варианта предлагаемого правового регулирования. При этом существенно увеличится налоговая нагрузка на малые предприятия, имеющие в собственности незначительные по площади объекты, непосредственно используемые для своей деятельности, так как большинство таких предприятий используют специальные налоговые режимы и в настоящее время не уплачивают налог на имущество.</i>	<i>Достижение заявленных целей предлагаемого правового регулирования посредством применения рассматриваемого варианта предлагаемого правового регулирования. Применение данного варианта, предусматривающего налоговый вычет для организаций, использующих специальные налоговые режимы, позволит уменьшить негативное влияние роста налоговой нагрузки на малые предприятия, имеющие в собственности незначительные по площади объекты, непосредственно используемые для своей деятельности.</i>	<i>Достижение заявленных целей предлагаемого правового регулирования посредством применения рассматриваемого варианта предлагаемого правового регулирования возможно частично, так как в значительной степени сохранится проблема неравномерности налоговой нагрузки на собственников объектов недвижимости и возможность применения схем ухода от уплаты налога на имущество организаций путем искусственного дробления объектов на помещения площадью менее 50 кв.м. По данному варианту при аналогичном по сравнению с другими вариантами усложнении налогового администрирования в связи с переходом к новой системе налогообложения от кадастровой стоимости, потенциальные дополнительные поступления в бюджетную систему от введения указанной системы налогообложения будут минимальны.</i>
6.6. Оценка рисков неблагоприятных последствий	<i>1. С учетом того, что размер налога будет зависеть от кадастровой стоимости объекта недвижимости, существуют риски как в виде чрезмерного роста налога на имущество, так и занижения его в связи с некорректностью результатов проведенной кадастровой оценки. 2. Рост налоговой нагрузки для малых организаций, использующих специальные налоговые режимы, может привести к высокому уровню риска снижения предпринимательской</i>	<i>1. С учетом того, что размер налога будет зависеть от кадастровой стоимости объекта недвижимости, существуют риски как в виде чрезмерного роста налога на имущество, так и занижения его в связи с некорректностью результатов проведенной кадастровой оценки. 2. Рост налоговой нагрузки для малых организаций, использующих специальные налоговые режимы, может привести к снижению предпринимательской активности, однако в данном</i>	<i>1. С учетом того, что размер налога будет зависеть от кадастровой стоимости объекта недвижимости, существуют риски как в виде чрезмерного роста налога на имущество, так и занижения его в связи с некорректностью результатов проведенной кадастровой оценки. 2. Имеется риск применения схем ухода от уплаты налога на имущество организаций от кадастровой стоимости путем искусственного дробления объектов на помещения площадью менее 50 кв.м.</i>

	активности.	варианте соответствующий риск ниже по сравнению с вариантом 1, т.к. предусмотрен налоговый вычет 50 кв.м.	3. Рост налоговой нагрузки для малых организаций, использующих специальные налоговые режимы, может привести к снижению предпринимательской активности, однако в данном варианте соответствующий риск ниже по сравнению с вариантом 1, т.к. под новый порядок налогообложения не попадет значительное количество объектов площадью менее 50 кв.м, в основном принадлежащих организациям, использующим специальные налоговые режимы.
--	-------------	---	--

6.7 Обоснование выбора предпочтительного варианта предлагаемого правового регулирования выявленной проблемы:

Предпочтительным вариантом предлагаемого правового регулирования выявленной проблемы департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области считает вариант 2, так как указанный вариант обеспечивает достижение заявленных целей предлагаемого правового регулирования при условии минимизации риска негативного влияния роста налоговой нагрузки на предпринимательскую активность малых предприятий, имеющих в собственности незначительные по площади объекты, непосредственно используемые для своей деятельности, за счет применения налогового вычета, но одновременно исключает риск применения схем ухода от уплаты налога на имущество организаций от кадастровой стоимости путем искусственного дробления объектов.

7. Иная информация по решению органа-разработчика, относящаяся к сведениям о подготовке идеи (концепции) предлагаемого правового регулирования: *нет*
К уведомлению прилагаются:

1	Перечень вопросов для участников публичных консультаций	V
---	---	---