

**Пояснительная записка
к проекту закона Белгородской области
«О внесении изменений в закон Белгородской области
«О налоге на имущество организаций»»**

1. Описание предлагаемого государственного регулирования

Проект закона «О внесении изменений в закон Белгородской области «О налоге на имущество организаций»» подготовлен в соответствии с главой 30 части второй Налогового кодекса РФ в редакции Федерального закона от 2 ноября 2013 года № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации», которым нормы налогового законодательства дополнены положениями о возможности перехода к исчислению и уплате налога на имущество организаций для отдельных объектов недвижимого имущества от кадастровой стоимости.

Проектом закона предлагается внесение изменений в закон Белгородской области от 27 ноября 2003 года № 104 «О налоге на имущество организаций».

Проектом закона предлагается установить на территории Белгородской области особенности определения налоговой базы по налогу на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса РФ, а также налоговую ставку в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость.

Переход к исчислению и уплате налога на имущество организаций для отдельных объектов недвижимого имущества от кадастровой стоимости предлагается осуществить на территории области с 1 января 2016 года.

Налоговая база будет определяться как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) общей площадью свыше 500 кв. метров и помещения в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, органов местного самоуправления, автономных, бюджетных и казенных учреждений);

2) нежилые помещения площадью свыше 500 кв. метров, 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;

3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.

Налоговую ставку для вышеуказанных объектов предлагается установить в 2016 и последующие годы в размере 2 процентов.

Конкретный перечень объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, в соответствии с требованиями федерального налогового законодательства будет утверждаться на

очередной налоговый период уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ. Соответствующими полномочиями предлагается наделить Правительство области.

Кроме того, проектом закона предлагается наделить Правительство Белгородской области полномочиями по определению органа исполнительной власти Белгородской области, уполномоченного на осуществление:

- полномочий, предусмотренных пунктами 2), 3) части 7 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса Российской Федерации (доведение утвержденного перечня объектов до сведения налоговых органов, размещение утвержденного перечня объектов в сети Интернет);

- полномочий, предусмотренных частью 9 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса Российской Федерации (определение вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений в соответствии с порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемым с учетом положений пунктов 3, 4, 5 статьи 378.2 части второй Налогового кодекса Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере имущественных отношений, по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации).

Проектом закона также предусмотрено, что в соответствии с пунктом 2 статьи 4 Федерального закона от 2 ноября 2013 года № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» порядок установления вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений (до установления такого порядка федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере имущественных отношений) устанавливается нормативным правовым актом Правительства Белгородской области.

2.Характеристика проблемы

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. 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 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 тыс. руб. за 1 кв.м, при этом средняя рыночная стоимость таких объектов составляет - 40 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.

Принятие настоящего проекта закона 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 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.

3. Сведения о целях предлагаемого правового регулирования и обоснование их соответствия стратегическим документам Российской Федерации и Белгородской области

Целью законопроекта является переход к более справедливому распределению налоговой нагрузки за счет использования кадастровой стоимости объектов недвижимости при расчете налоговой базы по налогу на имущество организаций и обеспечение роста доходов бюджета по налогу на имущество организаций.

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

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

- Бюджетное послание Президента РФ 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).

4. Субъекты предпринимательской деятельности, инвестиционной деятельности, интересы которых будут затронуты предлагаемым государственным регулированием

Предлагаемым проектом закона государственным регулированием будут затронуты интересы:

1) российских организаций, в собственности которых находятся объекты недвижимости следующих видов:

- административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) общей площадью свыше 500 кв. метров и помещения в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, органов местного самоуправления, автономных, бюджетных и казенных учреждений);

- нежилые помещения площадью свыше 500 кв. метров, 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;

2) иностранные организации, не осуществляющие деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также иностранные организации, осуществляющие деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, имеющие в собственности объекты недвижимого имущества, не относящиеся к их деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства.

5. Оценка изменений расходов субъектов предпринимательской деятельности, инвестиционной деятельности при выполнении дополнительных обязательств, предусмотренных государственным регулированием

Внесение изменений в закон Белгородской области «О налоге на имущество организаций» не предусматривает положений, вводящих избыточные административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской и иной деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Вместе с тем, переход к новому механизму уплаты налога на имущество организаций от кадастровой стоимости в связи с приведением уровня налоговой базы к реальному рыночному уровню цен даже при снижении ставки налога с 2,2% до 2% приведет к росту налогов, уплачиваемых организациями, являющимися собственниками объектов торгового и офисного назначения, включенных в утвержденный перечень:

- налоговая нагрузка по объектам недвижимости, находящимся в собственности организаций, использующих общую систему налогообложения, в среднем увеличиться с 550 руб. за 1 кв.м в год до 850 руб. за 1 кв.м в год;

- для организаций, использующих специальные налоговые режимы, ранее не уплачивающими налог на имущество организаций, возникнет дополнительная налоговая нагрузка, равная в среднем 850 руб. за 1 кв.м.

При установлении особенностей определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества на территории Белгородской области предусмотрен переход к налогообложению от кадастровой стоимости только для объектов недвижимости площадью свыше 500 кв.м, что позволит не допустить роста налоговой нагрузки на малые предприятия, имеющие

в собственности незначительные по площади объекты, непосредственно используемые для своей деятельности.

6. Оценка расходов консолидированного бюджета Белгородской области на организацию исполнения и исполнение полномочий для реализации предлагаемого правового регулирования

Принятие настоящего закона не повлечет прямых расходов из федерального бюджета, областного бюджета, местных бюджетов.

7. Оценка социально-экономического эффекта от предлагаемого правового регулирования

Проведенный анализ по наиболее крупным объектам торгового и офисного назначения, предлагаемым к включению в перечень объектов недвижимости для исчисления и уплаты налога на имущество организаций от кадастровой стоимости, показал, что дополнительные доходы областного бюджета в результате принятия данного законопроекта составят в 2016 году к уровню 2014 года не менее 400 млн. рублей (из расчета применения среднего уровня кадастровой стоимости 45000 руб./кв.м - г.Белгород, 35000 руб./кв.м -г. Старый Оскол, г.Губкин и другие крупные либо находящиеся в непосредственной близости от г.Белгорода населенные пункты).

Помимо прямого бюджетного эффекта принятие законопроекта обеспечит более справедливое и экономически обоснованное распределение налоговой нагрузки в зависимости от реальной стоимости объектов, находящихся в собственности организаций и, соответственно, будет способствовать развитию конкуренции и обеспечению равных условий для осуществления экономической деятельности хозяйствующих субъектов.

8. Оценка рисков невозможности решения проблемы предложенным способом, рисков непредвиденных негативных последствий

Риски отсутствуют.

**Первый заместитель
начальника департамента
имущественных и земельных
отношений Белгородской области**



Ю.Глотова