

О ПРИМЕНЕНИИ НАЛОГОВЫМ ОРГАНОМ ОСОБЕННОСТЕЙ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ПО НАЛОГУ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ В ОТНОШЕНИИ
ВНОВЬ ОБРАЗОВАННОГО НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Федеральная налоговая служба рассмотрела письмо УФНС России по Республике Бурятия от 14.03.2024 N 22-08/1/09294@ по вопросу применения налоговым органом особенностей определения налоговой базы по налогу на имущество организаций (далее - налог) в отношении вновь образованного нежилого помещения и сообщает.

Согласно подпунктам 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс), налоговая база по налогу определяется с учетом особенностей, установленных указанной статьей, как кадастровая стоимость в отношении следующих помещений, признаваемых объектом налогообложения:

- 1) помещения в административно-деловых центрах и торговых центрах (комплексах);
- 2) нежилые помещения, 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 офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Кодекса, устанавливаются законом субъекта Российской Федерации (абзац второй пункта 2 статьи 372, пункт 2 статьи 378.2 Кодекса).

Так, согласно части 1 статьи 1.4 Закона Республики Бурятия от 26.11.2002 N 145-III "О некоторых вопросах налогового регулирования в Республике Бурятия, отнесенных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах к ведению субъектов Российской Федерации", налоговая база определяется как кадастровая стоимость в отношении видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, установленных пунктом 1 статьи 378.2 Кодекса.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 7 статьи 378.2 Кодекса уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Кодекса, в отношении которых налоговая база по налогу определяется как кадастровая стоимость (далее - перечень).

Согласно абзацу первому пункта 10 статьи 378.2 Кодекса, выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Кодекса, не включенные в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период, если иное не установлено пунктом 10 статьи 378.2 Кодекса.

При этом абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Кодекса установлено, что в случае, если объект недвижимого имущества образован в результате раздела объекта недвижимого имущества или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектами недвижимого имущества, включенными в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, указанный вновь образованный объект недвижимого имущества при условии соответствия его критериям, предусмотренным статьей 378.2 Кодекса (далее - вновь образованный объект недвижимого имущества), до включения его в перечень подлежит налогообложению по кадастровой стоимости, определенной на день внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости такого объекта.

Таким образом, особенности определения налоговой базы для вновь образованного объекта недвижимого имущества, предусмотренные статьей 378.2 Кодекса, в отношении налогового периода, следующего за годом образования такого объекта, применяются исходя содержания перечня на соответствующий налоговый период.

В частности, до налоговых органов письмом ФНС России от 16.03.2017 N БС-4-21/4780 "О применении положений статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации к помещениям, не вошедшим в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость" доводились следующие разъяснения Минфина России (письмо от 13.03.2017 N 03-05-04-01/13780), имеющие актуальный характер.

Налогообложение объектов недвижимого имущества в рамках 378.2 Кодекса должно основываться на принципах достоверности и объективности информации об объектах недвижимого имущества и преобладания экономической сущности над формой.

С учетом изложенного, если здание (строение, сооружение) безусловно и обоснованно определено административно-деловым центром или торговым центром (комплексом) и включено в перечень на очередной налоговый период, то все помещения в нем, принадлежащие одному или нескольким собственникам, подлежат налогообложению исходя из кадастровой стоимости вне зависимости от отсутствия этих помещений в Перечне.

Указанная правовая позиция неоднократно использовалась ФНС России (в т. ч. в письмах от 28.12.2018 N БС-4-21/25915@, от 17.02.2020 N БС-4-21/2741@, от 27.07.2021 N СД-4-21/10571, от 26.08.2022 N ПА-4-21/11242@).

Настоящее письмо носит информационно-справочный (рекомендательный) характер, не устанавливает общеобязательных правовых норм и не препятствует применению нормативно-правовых актов и судебных постановлений в значении, отличающемся от вышеизложенных разъяснений.

Действительный государственный

советник РФ 2-го класса

С.Л. Бондарчук