

## **Исчисление налога на имущество от кадастровой стоимости**

**Внимание!!** Данная статья была ранее опубликована в научном журнале. При использовании текста данной статьи для написания научных трудов, просьба не забывать указывать ссылку на первоисточник.

Ссылка: Татаров К.Ю. Исчисление налога на имущество от кадастровой стоимости// Бухучет в строительных организациях. 2014. №10. С.6-17.

Данная статья посвящена принципиально новому режиму налогообложения имущества, при котором налоговая база формируется независимо от налогоплательщика на основании кадастровой стоимости. Подробно рассмотрены варианты кто и когда должен применять данный режим, какие существуют льготы и при каких условиях их можно применять. Даны подробные рекомендации для собственников облагаемых объектов по алгоритму расчета, а также для инвесторов, реализующих объекты, попадающих под данный режим налогообложения.

Ключевые слова: налог на имущество, кадастровая оценка, инвестор, льготы по налогу.

Статья поступила 24 июля 2014 года.

С 1 января 2014 года в Российской Федерации впервые введены налоговые нормы, устанавливающие в качестве объекта налогообложения не данные, сформированные в учетных регистрах, а результаты экспертной оценки. Речь идет об обложении налогом на имущество организаций некоторых объектов недвижимого имущества, принадлежащих налогоплательщику на праве частной собственности. Подобный подход получил юридическое право на существование благодаря Федеральному закону от 2 ноября 2013 г. №307-ФЗ. В соответствии с данным законодательным актом, по подобным объектам, исчисление налога на имущество начинает производиться от кадастровой оценки объекта.

Подобный подход ранее применялся в специальном налоговом режиме, устанавливающим в качестве объекта налогообложения вмененный доход. Смысл подобного явления заключался в математическом определении предполагаемого дохода налогоплательщика, который и являлся базой для расчета суммы налога. Фактический результат хозяйственной деятельности налогоплательщика при этом в расчет не принимался, и последующего пересчета налога по окончании налогового периода не производилось. Введение данного подхода значительно сокращало трудозатраты на администрирование налоговых платежей, облегчало ведение учетных регистров и составление отчетности плательщиком.

При этом подобный подход базировался на законодательно установленных методиках расчета и учитывал условия ведения хозяйственной деятельности налогоплательщиком, такие как месторасположение, востребованность или сезонность бизнеса.

Принципиально новым подходом в расчете налога на имущество организаций от кадастровой стоимости явилось независимая оценка подобных объектов. Указанный подход реализуется местным органом власти с привлечением профессионального оценщика. Его юридическая независимость и отсутствие личной заинтересованности в результатах оценки являются основными элементами, обеспечивающих достоверность и непредвзятость полученных результатов.

Как известно всем бухгалтерам, налог на имущество организаций является налогом, устанавливаемого законом субъекта федерации. На территории Москвы обложение налогом на имущество организаций происходит на основании Закона города Москвы от , а на территории Московской области на основании Закона Московской области. Также местным законодательным органам предоставлено право использования пониженных ставок налоговых ставок. Таким образом, подобная система налогообложения еще способна выполнять и регулирующие функции, например, по отношению к субъектам малого предпринимательства. В частности, вместо обнародованной в Налоговом кодексе РФ ставки данного налога в 1.5%, в Москве на 2014 год применяется ставка 0.9%, что, безусловно, для многих организаций окажет смягчающее действие на начальном этапе применения рассматриваемой системы налогообложения.

Законодательная инициатива переноса налогового бремени на объекты недвижимого имущества полностью вписывается в план мероприятий (дорожной карты) по совершенствованию налогового администрирования, утвержденных распоряжением Правительства РФ от 10 февраля 2014г. № 162-р. Реализация подобной идеи способна одновременно решить несколько задач. А именно:

- Увеличивает налоговую базу счет включения в нее объектов с минимальной остаточной стоимостью, или даже с нулевой, если вопрос касается построек первой половины XX века;

- Способствовать наполнению бюджетов субъектов федерации, так как налог на имущество организаций является одним из бюджетообразующих налогов в регионах.

- Обеспечивает возможность планирования доходов местных бюджетов. Основой расчетов здесь будет служить заранее известная суммарная кадастровая стоимость облагаемых объектов. Произведение известной суммы и установленной ставки налога даст ожидаемый результат налоговых поступлений. Более то-

го, факт неизменности кадастровой стоимости облагаемых объектов в течении года позволяет более детально планировать суммы налоговых поступлений в разрезе каждого квартала. В то время как налоговая база, рассчитываемая от остаточной стоимости, сужается ежеквартально на сумму начисленной амортизации.

- Имеется возможность пересмотра кадастровой стоимости объекта в сторону повышения при изменении общей экономической ситуации и индексирования стоимости недвижимого имущества. Затраты, понесенные органом местной власти на оплату услуг оценщиков вполне будут окуплены увеличением сумм собираемого налога.

- Позволяет отказаться от учетной стоимости объектов, сформированной налогоплательщиком самостоятельно в регистрах бухгалтерского учета. Также это способствует уменьшению числа конфликтов и судебных разбирательств собственников имущества и налоговых органов по вопросу правомерности не включения в первоначальную учетную стоимость возводимого объекта тех или иных расходов, которые, по мнению проверяющих, напрямую связаны со строительством. Собственник объекта, понятное дело, отвергает взаимосвязь подобных расходов с возведением объекта, признавая их текущими расходами. Подобный сценарий, в частности, имеет место при распределении общехозяйственных, командировочных, транспортных, консалтинговых и прочих расходов, имеющих место у налогоплательщика и часто представляющих собой довольно значительные суммы.

После внесения изменений в Налоговый кодекс РФ, статья 378.2 стала определять, что перечень объектов, подлежащим обложению от кадастровой стоимости, определяется местными органами власти. Порядок формирования подобного реестра является самым существенным моментом и характеризуется рядом особенностей.

- Реестр должен быть сформирован до начала налогового периода. Другими словами, до 1 января наступающего года, все объекты, попадающие под подобное налогообложение, должны быть четко определены. По каждому объекту должна быть сформирована кадастровая оценка. В данном реестре должны быть отражены торговые и офисно-торговые здания. Критерием определения выступает назначение земельного участка, отведенного под строительство, а также фактическое использование зданий под офисы и торговлю в объеме, превышающем 20% общего объема здания. Таким образом, если вы являетесь собственником объекта, который первоначально возводился для использования в производстве, выполнении работ или оказании услуг, то подобная система на вас

не распространяется. Не стоит нервничать владельцам гостиниц, складских терминалов, производственных цехов. Но если вы собственник современного бетонно-стеклянного здания, в котором кишмя кишит офисный планктон, или осуществляется бойкая торговля на всех этажах, то будьте готовы к изменениям в вашем налогообложении.

- Реестр должен быть обнародован путем размещения информации на соответствующих сайтах в сети Интернет. Допускается иной способ доведения данных до налогоплательщиков, например в средствах массовой информации, в специализированных бюллетенях, на стендах и иным способом. В электронной форме данные реестра передаются в налоговые органы. К чести московских налоговиков следует отнести индивидуальную почтовую рассылку извещений потенциальным налогоплательщикам о факте перевода их на обложение объекта от кадастровой стоимости.

- Дополнение и расширение реестра в течении календарного года не допускается. Другими словами, если объект отсутствует в рассматриваемом реестре по состоянию на 1 января, то его налогообложение налогом на имущество организаций продолжает осуществляться по старой схеме, исходя из остаточной стоимости. Переход на новую схему в течении года не производится.

Налогоплательщикам, имеющим объекты на территории города Москвы и Московской области необходимо пользоваться реестрами, утвержденными Постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2013 г. №772-ПП и Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 20 декабря 2013 г. № 1631 соответственно.

Недопустимо изменение кадастровой оценки объекта в течении года. Если стоимость определена по состоянию на 1 января, то в течении года она уже пересмотру и корректировке не подлежит. Данный пункт, по нашему мнению, может содержать в себе потенциал судебного рассмотрения. Недвижимость, как и любой объект, содержит в себе риски потери рыночной стоимости. Это может быть вызвано пожаром, стихийным бедствием, военными действиями и иными факторами, в результате которых объект может оказаться разрушен и стать непригодным к эксплуатации. С одной стороны, в подобном случае, налогообложение объекта от кадастровой стоимости должно быть прекращено, в силу потери объектом этой самой стоимости. С другой стороны, факт владения и эксплуатации объекта был определен на начало года, и, можно предположить, что налогообложение объекта будет продолжено до конца текущего года, после чего объект будет вычеркнут из реестра, и его обложение налогом продолжится уже по остаточной стоимости и старым правилам, или будет вовсе прекращено после списания объекта с баланса налогоплательщика. В третьих, объект может быть вос-

становлен собственником до первоначального состояния. Возможно ли после этого «восстановление» объекта в реестре? Не окажется ли перспектива уплаты налога от кадастровой стоимости причиной для отказа от самой идеи восстановления объекта? Допустима ли практика реверсного налогообложения объекта в течении срока эксплуатации? Подобные вопросы на сегодняшний день законодательно не отрегулированы и судебная практика по ним отсутствует по причине еще малого срока применения рассматриваемого подхода.

### **Алгоритм действий у налогоплательщика**

Плательщиками налога на имущество от кадастровой стоимости являются собственники объектов, указанных в реестре, а также собственники отдельных (выделенных) помещений, находящихся в данных объектах. Поэтому, при получении извещения из налоговых органов или иного уведомления о переводе объекта на новую систему налогообложения, собственнику необходимо внести коррективы в регистры бухгалтерского учета. В соответствии с установленными правилами, налог на имущество организаций исчисляется от остаточной стоимости амортизируемого имущества. Так как двойное налогообложение одного и того же объекта является недопустимым, то объекты, переводимые на новый режим налогообложения, необходимо отделить от иных объектов, облагаемых в прежнем порядке. Особенно это является актуальным в сегодняшней ситуации повсеместного внедрения в практику компьютерных программ. Дело все в том, что бухгалтерские программы для расчета налога на имущество, автоматически подставляют в формулу расчета остаточную стоимость, автоматически формируя ее как разность между сальдо счетов 01 и 02. Поэтому, для исключения объектов, облагаемых от кадастровой стоимости, необходимо открыть к счету 01 «Основные средства» отдельный, самостоятельный счет, на котором следует учитывать подобные объекты. По такому же принципу необходимо открыть дополнительный субсчет к счету 02 «Амортизация ОС».

Дебет	Кредит	Содержание операции
01/кадастр	01/первоначальный	Перевод учетной стоимости объекта на отдельный субсчет
02/первоначальный	02/кадастр	Перевод суммы начисленной амортизации объекта на отдельный субсчет

Обращаю особое внимание на суммы указанных проводок. Они должны в точности соответствовать сальдо по счетам 01 и 02 в разрезе рассматриваемых объектов. Таким образом, остаточная стоимость объектов, рассчитанная на дату перевода на другой субсчет, измениться не должна. Также необходимо иметь ввиду, что у вас изменяться обороты по указанным счетам. Другими словами, данная операция будет отражена в оборотно-сальдовой ведомости. Подобный

факт, по нашему мнению, удобнее зафиксировать в качестве пояснений на каком-либо бумажном носителе, чтобы в дальнейшем иметь возможность восстановить хронологию событий. Данную рокировку в регистрах удобнее всего датировать 1 января 2014 года. Если вы выберете другую дату, например 8 января 2014 года, первый рабочий день нового отчетного периода, то ваш компьютер будет считать, что восемь дней объект числился в старых регистрах и может внести вам поправку в налогообложение за указанный срок выходных дней.

При этом, с технической точки зрения, следует дождаться обновленных релизов компьютерной программы, или, с помощью специалиста внедренческой организации, изменить алгоритм расчета налога в конфигурации программы, исключающий указанные объект из расчета.

В соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета, аналитический учет на счете 01 «Основные средства» следует организовывать по видам основных средств. Если у вас в собственности числится несколько объектов, переведенных вами на дополнительный субсчет, то вам необходимо организовать их аналитический учет на новом субсчете. Так же обращаю внимание на то, что факт перевода объектов на иной порядок обложения налогом на имущество, не влечет за собой прекращение начисления (неначисления) амортизации и формирования остаточной стоимости.

Вновь приобретаемые объекты, попадающие под подобное налогообложение, необходимо сразу оприходовать на рассматриваемом дополнительном субсчете. Если вы приобретаете объект, упомянутый в реестре, и принимаете его к учету в течении календарного года, то складывается ситуация, в которой вы становитесь налогоплательщиком по новой формуле не с начала налогового периода, а с середины года. Напоминаю также, что в рассматриваемой ситуации, налогоплательщик обязан встать на налоговый учет по месту нахождения приобретенного имущества, отчетность представлять в местные налоговые органы и платить налог в местный бюджет. Собственно, ради подобного администрирования и вводился рассматриваемый режим налогообложения.

На сегодняшний день процесс расчета суммы налога должен производиться собственником самостоятельно. Для этого необходимо осуществить ряд последовательных действий, а именно:

- Лично в сети Интернет. Обнаружив свой объект в перечне удостовериться о наличии вашего объекта в вышеуказанном реестре. Даже если вам не направлено никаких уведомлений, писем и иных документов, подобную информацию можно найти запишите (скопируйте, запомните) его кадастровый номер, указанный в этом же реестре;

- На сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росеестра) РФ узнайте кадастровую оценку вашего объекта по его кадастровому номеру.

- Произведите арифметический расчет суммы налога, как произведение между кадастровой оценкой и ставкой налога на имущество, действующей на текущей год в вашем субъекте федерации;

- Рассчитайте сумму авансового платежа, как  $1/4$  годовой суммы налога.

В соответствии с вышеуказанным законом, налогообложение от кадастровой стоимости распространяются не только на собственников, имеющих на балансе облагаемый объект, но и на собственников, являющихся владельцами частей (долей) в рассматриваемых объектах. При подобном варианте, налогооблагаемая база будет определяться пропорционально доли собственности в общем объеме здания и исходя из кадастровой оценки всего объекта.

Рассмотрим конкретный пример на цифрах:

*Пример:* ООО «Цветок» имеет в собственности офис, общей площадью 120 кв.м., расположенный в торгово-офисном центре «Европейский» по адресу: г. Москва, площадь Киевского вокзала, д.2. В соответствии с реестром, утвержденным Постановлением Правительства Москвы №772-ПП, данный объект попадает под налогообложение налогом на имущество организаций от кадастровой стоимости. В соответствии с исходными данными, определенными на сайте Росреестра, это объект, площадью 180 тыс. кв.м. и с кадастровым номером: 77:07:0007004:1058. Кадастровая стоимость для целей налогообложения налогом на имущество определена в 38 050 728 816,39 руб.

$38\ 050\ 728\ 816,39 \times 120 \text{ м}^2 / 180000 \text{ м}^2 = 25\ 367\ 152,29$  руб. - Расчетным путем определена кадастровая стоимость офиса, площадью 120 кв. м.

Исходя из рассчитанной кадастровой стоимости, определяем годовую сумму налога, исходя из установленной в городе Москве ставки на 2014 год в размере 0,9%:

$25\ 367\ 152 \times 0,9\% = 228\ 304$  руб./год

Авансовый ежеквартальный платеж составит:  $228\ 304 / 4 = 57076$  руб./квартал.

Итак, произведя небольшие математические расчеты, мы получили кадастровую стоимость нежилого помещения, площадью 120 кв. м. и расположенного в самом центре столицы в 25,367 млн. руб. Используя свой профессиональный опыт, приобретенный на рынке недвижимого имущества, автор берет на себя смелость утверждать, что подобная оценка является вполне рыночной. Поэтому, обложение налогом от подобной стоимости следует признать достоверным.

В соответствии с требованиями майских указов Президента России В.В.Путина, в налоговых законах необходимо предусматривать мероприятия, направленные на поддержку малого и среднего предпринимательства. Подобный посыл нашел свое отражение в Московском законодательстве, в части предоставления льгот малому бизнесу по налогу на имущество организаций, исчисленного от кадастровой стоимости. В частности, для субъектов малого предпринимательства установлена льгота в размере 300 кв. м. площадей, облагаемых налогом от кадастровой стоимости (пункт 4.1 Закона города Москвы). Следует отметить, что московские законодатели проявили принципиально новый прием предоставления льгот, рассчитывая их не в рублевом эквиваленте, а в натуральных показателях, а именно в льготных квадратных метрах. Однако, необходимо заметить, что воспользоваться подобной льготой сможет только субъект малого предпринимательства, удовлетворяющий одновременно следующим критериям:

- Является субъектом малого предпринимательства.. Напомню, что основным критерием является порядок формирования уставного капитала, численность сотрудников не более 100 человек и объем выручки от реализации не более 400 млн. руб. Также напоминаю, что никаких дополнительных свидетельств, сертификатов и прочих документов, подтверждающих статус малого предприятия, на сегодняшний день не предусмотрено;

- Возраст более 3-х лет. Подобное требование призвано отгородить от использования льготы фирмы-однодневки;

- Среднесписочная численность сотрудников за предыдущий год не менее 10 человек и выручка не менее 2 млн. на человека. Другими словами, для возможности использования подобной льготой за прошедший год у вас должно быть минимум 10 человек сотрудников и 20 млн. годовой выручки. Подобный шаг также призван бороться с фирмами-однодневками, а также с организациями, «пролежавшими на дне» три года и более, не осуществляя при этом никакой хозяйственной деятельности. Однако, при детальном рассмотрении данного требования условия возникает вопрос. Какой год считается прошедшим? Законодательно, налог от кадастровой стоимости введен федеральным законом с 1 января 2014 года. Возможно ли воспользоваться льготой уже в 2014 году, приняв для расчета данные 2013 года? Или первым годом действия рассматриваемого закона является 2014 год и льготой возможно воспользоваться только в 2015 году, используя для расчета данные 2014 года?

Если, рассмотренное выше ООО «Цветок» удовлетворяет всем указанным требованиям, то оно полностью освобождается от уплаты налога на имущество организаций, исчисленного от кадастровой стоимости объекта, так как имеет в собственности площадь менее 300 кв.м. Более того, 180 кв. м. у рассматриваемого общества еще остается «в запасе».



Вторая категория льгот, по действующему московскому законодательству, направлена на поддержание хозяйствующих субъектов, осуществляющих образовательную и медицинскую деятельность. В этом случае, субъект в праве воспользоваться льготой в размере 25% от исчисленной суммы налога.

*Пример:* ООО «Цветок» на площади в 120 кв. м., расположенных в торгово-офисном центре «Европейский», оказывает стоматологическую помощь. Данная деятельность относится к медицинским услугам и осуществляется на основании соответствующей лицензии. Поэтому применение рассматриваемой льготы является правомерным.

В продолжение вышерассмотренного примера получим годовую сумму налога:

$$25\ 367\ 152 * 0,9\% * 25\% = 57076 \text{ руб./год}$$

Ежеквартальный авансовый платеж составит:

$$57076 / 4 = 14\ 269 \text{ руб./квартал.}$$

По нашему мнению, подобная ежеквартальная сумма налога является адекватной и вполне подъемной для небольшой стоматологической клиники, расположенной в проходном месте в самом центре Москвы.

### **Алгоритм действия у инвестора**

В соответствии со сложившейся в России практикой, инвестором принято называть не только юридическое лицо, вкладывающее средства в строительство объекта для собственного использования, но и при условии финансирования строительства с целью последующей перепродажи возведенного объекта. При этом объект может реализовываться потенциальному приобретателю как целиком, так и отдельными выделенными помещениями. Вся история российского инвестора, участвующего на рынке недвижимости, сводится к созданию схем уклонения от налога на имущество организаций. Первоначально, когда постановку объекта на учет следовало производить только после акта государственной регистрации прав, инвесторы не спешили готовить соответствующие документы и объявляли объект незавершенным строительством. Продолжая учитывать его на счете 08 и не платя налог. При этом эксплуатация объекта осуществлялась по полной программе.

После выхода документов, устанавливающих новый порядок постановки на учет недвижимого имущества, ситуация немного изменилась. Теперь, момент постановки объекта на учет не связывают с актом государственной регистрации, а увязывают исключительно с фактом начала использования. С этого момента объект считался основным средством и подлежал обложению налогом на имущество организаций. После этого в практике автора стали встречаться случаи

оприходования подобных объектов на баланс в качестве товаров, подлежащих продаже, то есть на счете 41 «Товары». Юристы инвестора доказывали, что объект первоначально возводился не с целью собственного использования, а с целью продажи, поэтому вместо счета 01 используется счет 41. А оборотные активы, как известно всем, не включаются в базу по налогу на имущество.

Собственно, введение налогообложения от кадастровой стоимости и ставило своей целью перекрытия подобных схем. На сегодняшний день это привело к резкому увеличению налоговой нагрузки на инвесторов. Со всех не реализованных площадей теперь необходимо платить налог, что не входило ни в какие бизнес-планы и технико-экономические обоснования. Следовательно, ничего кроме интенсивной продажи площадей инвестору теперь не остается. Однако, при начислении подобного налога возникает вопрос об отнесении данного налога на источники финансирования. Пикантность ситуации заключается в том, что впервые объектом обложения выступают товары. Если признавать предназначенные к реализации площади оборотными активами, то начисление налога может быть рассмотрено:

а) Как затраты, непосредственно связанные с приобретением товарно-материальных ценностей, и включаемых в учетную стоимость товаров. Данная ситуация в регистрах бухгалтерского учета будет отражена проводкой Д 41 – К 68. В этом случае, компенсация расходов на оплату налога будет производиться в момент определения финансового результата от продажи части объекта;

б) Как расходы на продажу, имеющие место после оприходования товаров, что отразится проводкой Д 44 – К 68. В этом случае, суммы уплаченного налога признаются расходами периода и уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль текущего момента.

По нашему мнению, выбор варианта учета будет осуществлен главным бухгалтером инвестора, исходя из собственного профессионального суждения, с отражением результата в учетной политике.

Между тем, подобный выбор может иметь принципиальное значение для ценообразования объекта, предлагаемого к реализации покупателю. Принимая к использованию первый вариант, инвестор увеличивает учетную стоимость недвижимости, что будет отрицательно сказываться на ее ликвидности как товара. Учитывая, что сумма налога на имущество теперь прямо пропорциональна времени владения объектом, увеличение цены удлиняет период реализации объекта. Но, с другой стороны, можно не сомневаться, что подобный подход найдет более горячий отклик у налоговых инспекторов.

Введение новой схемы расчета налога на имущество от кадастровой стоимости, по нашему мнению, вызовет пересмотр формул расчета доли соинвесторов, причитающихся последним по окончанию строительства и ввода объекта в

эксплуатацию. Если раньше расчет выделяемой доли базировался на соотношении выделяемой площади в общей площади здания, то теперь на арену расчетов будет выходить такая категория, как доля. Другими словами, теперь при передаче объекта соинвестору, будет рассчитываться процент от общей площади постройки, включающей в себя вспомогательные, подсобные и прочие помещения, а также места общего пользования. Расчет такого «довеска» будет осуществляться отдельно в каждом случае. При подобном подходе, застройщик, осуществляющий реализацию подобного инвестиционного проекта, будет стараться снять с себя необходимость платить налог с неполезных площадей, частично переложив это бремя на соинвесторов или покупателей. Практическое значение подобного подхода проиллюстрируем на числовом примере (все цифры условные).

*Пример:* ООО «Альбина», являющееся инвестором и собственником торгово-офисного здания, в соответствии с законодательством попало под обложение налогом на имущество организаций от кадастровой стоимости. Общая площадь комплекса составила 50 тыс. кв. м., в том числе площадь мест общего пользования, в соответствии с проектом, составляет 10 тыс. кв. м. ОАО «Виктория» обратилась с предложением о продаже ему 200 кв. м. полезной площади для использования под собственный офис. Рыночная стоимость 1 кв.м. нежилой площади в рассматриваемом районе составляет 120 тыс. руб.

Показатель	Значение до 1 января 2014г.	Значение после 1 января 2014 г.
Объект, являющийся объектом договора	Выделенное помещение площадью 200 кв.м.	Доля в общей площади здания в размере 0.5%
Отчуждаемая площадь	200 кв м.	250 кв.м. Из них 200 кв. м. полезной площади и 50 кв.м. мест общего пользования, рассчитанных как увеличение отчуждаемой площади на 25% .
Цена сделки.	$200 \times 120\ 000 = 24$ млн.	$250 \times 120\ 000 = 30$ млн.

Таким образом, стоимость отчуждаемой недвижимости возрастает на 6 млн. руб., что вполне может явиться причиной отказа покупателя от сделки. Если же ОАО «Виктория» согласна на указанную цену, ему надо быть готовым у последующему начислению налога не с 200 кв. м, а уже с 250 кв.м, что увеличит сумму налога на имущество организаций. ООО «Альбина», в свою очередь, наоборот уменьшает собственную налоговую нагрузку за счет уменьшения площадей, являющихся базой по налогу на имущество.

Применение налогообложения от кадастровой стоимости, помимо современного строительства, подвело под обложение также исторические объекты, по сей день используемые в коммерческой деятельности и приносящие прибыль его

владельцам. Это исторические торговые ряды, гостиные дворы, караван-сарай и прочие объекты, исторически используемые для ведения торговой деятельности, и сохранившие свое предназначение. С одной стороны, это способствует наполняемости местного бюджета, на территории которого расположен подобный объект. С другой стороны, определяет новый объект обложения, ранее не облагаемый у собственника. Учитывая, что владение подобными объектами является статусным и престижным, а также является показателем определенного уровня достатка собственника, то подобный подход полностью укладывается в концепцию регулирующей функции налогов.

Однако, на практике возможен следующий вопрос. Насколько непредвзято осуществлена кадастровая оценка объекта? Возможно ли появление у собственника сомнений в необоснованно завышенной стоимости? Предусмотрена ли процедура судебного оспаривания оценочной стоимости? На сегодняшний день подобные вопросы не имеют законодательного ответа. Вместе с тем, отрицать возможность их появления нельзя.

По нашему мнению, судебный пересмотр кадастровой стоимости вполне возможен. Подобная процедура будет состоять из трех частей. Сначала собственник за свой счет должен будет произвести повторную оценку принадлежащей ему недвижимости. Для этого необходимо заключить договор с независимым оценщиком, членом соответствующей СРО, о чем у него имеются подтверждающие документы. Услуги оценщика заказчик должен будет оплатить за свой счет. Вторая часть являет собой сравнительно-аналитические процедуры. Сравнение двух результатов следует осуществлять с применением критерия существенности, вырабатываемого и определяемого организацией самостоятельно. Со своей стороны могу рекомендовать привычный всем бухгалтерам уровень существенности в 5%. То есть, если оценка, определенная вашим независимым оценщиком, отклоняется от государственной оценки в пределах плюс-минус 5 процентов, то городить огород, по нашему мнению, не стоит.

При существенном расхождении величины оценки, определенной оценщиком и оценкой, указанной на сайте Росреестра (то есть определенной в рамках государственного контракта), следует обращаться в суд за пересмотром результатов государственной оценки. Это будет третьей частью вашей борьбы за истину. В случае удовлетворения иска, государственная кадастровая оценка может быть изменена в сторону уменьшения. При этом следует иметь ввиду, что практическое применение подобного уменьшения возможно только с 1 января следующего года.

Между тем, в спешке принятый закон, оставил существенную возможность уклонения от налогообложения. В практике автора имели место примеры перевода объектов, попавших под налогообложение от кадастровой стоимости, на

юридических лиц, применяющих упрощенную систему налогообложения или систему вмененного дохода. Использование подобных режимов освобождает налогоплательщика от уплаты налога на имущество. Таким образом, этот нехитрый прием, позволил законно уклониться от дополнительной налоговой нагрузки. Однако, к чести законодателей надо отметить, что подобная оплошность была быстро выявлена и исправлена. Уже в апреле 2014 года, был обнародован Федеральный закон №54-ФЗ, вносящий очередные изменения в Налоговый кодекс РФ. В соответствии с этим законом, из-под льготы по налогу на имущество у налогоплательщиков, применяющих УСНО и/или ЕНВД, выведены объекты, облагаемые от кадастровой стоимости. Но закон обратной силы не имеет, и положения законодательства, ухудшающие положение налогоплательщика, могут быть введены в действие не ранее начала нового отчетного периода. Следовательно, в 2014 году, подобный прием еще сработать сможет. Но в следующем, 2015 году, указанным налогоплательщикам придется платить данный налог на общих основаниях.

### **Библиографический список**

1. Налоговый кодекс РФ [Электрон. ресурс].-Режим доступа:<http://www.consultant.ru>.
2. Распоряжение Правительства РФ от 10 февраля 2014г. № 162-р "Об утверждении плана мероприятий (дорожной карты) "Совершенствования налогового регулирования" [Электрон. ресурс].-Режим доступа:<http://www.consultant.ru>.
3. Постановление Правительства Москвы от 29 ноября 2013 г. №772-ПП. [Электрон. ресурс].-Режим доступа:<http://www.consultant.ru>.
4. Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 20 декабря 2013 г. № 1631 [Электрон. ресурс].-Режим доступа:<http://www.consultant.ru>.