

Уважаемые Господа,

25 декабря 2013

Настоящим письмом напоминаем Вам о том, что 23 октября 2013 г. Президент РФ подписал федеральный закон № 307-ФЗ, вносящий изменения в законодательство о налоге на имущество организаций, которые вступят в силу с 1 января 2014 года.

В соответствии с указанным законом меняется порядок расчета налога на имущество для трех категорий объектов:

- Административные центры и торговые центры, 20% площади которых предусмотрены для использования в целях делового, административного, коммерческого назначения или фактически используется не менее 20% площади для таких целей;
- Нежилые помещения, назначение которых предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания либо уже фактически используются в этих целях, при этом фактически использоваться должны не менее 20% общей площади этих зданий для таких целей;
- Объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в РФ через постоянные представительства, а также недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций через постоянные представительства.

В настоящее время для российских организаций налог рассчитывается исходя из остаточной стоимости имущества по данным бухгалтерского учета, а для иностранных организаций, не имеющих постоянного представительства и в отношении недвижимого имущества, не используемого в деятельности постоянного представительства, из инвентаризационной стоимости, которая, обычно, значительно ниже текущей рыночной стоимости объекта недвижимости.

С 1 января 2014 года в отношении вышеуказанных объектов налог будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости такого недвижимого имущества по состоянию на 1 января года налогового периода. При этом ставка налога будет снижена. Так, для Москвы максимальная ставка налога составит 0,9 % от кадастровой стоимости с 2014 года, а для Московской области – 1 %. Постепенно ставка будет повышаться.

Несмотря на формальное снижение ставки налога, использование при расчете налоговой базы кадастровой стоимости недвижимого имущества может привести к существенному увеличению сумм налога к уплате.

В 2014 году изменения коснутся только Москвы и Московской области, поскольку для введения в действие поправок необходимо утверждение результатов кадастровой оценки и принятие поправок в

законы на уровне субъекта. Для остальных регионов новый порядок, вероятнее всего, заработает с 2015 г. после принятия соответствующих поправок.

В связи с тем, что государственная кадастровая оценка проводилась методами массовой оценки объектов недвижимости, возможны ошибки и неточности в ее определении. Мы рекомендуем произвести проверку соответствия установленной кадастровой стоимости объектов недвижимости ее рыночной стоимости. Если установленная кадастровая стоимость существенно выше рыночной, то такую стоимость можно оспорить.

Проверить перечень объектов недвижимости, в отношении которых в 2014 г. налог будет исчисляться с кадастровой стоимости, можно:

- в отношении объектов недвижимости, расположенных в Москве - на официальном сайте Правительства г. Москвы по ссылке [https://www.mos.ru/documents/?id_4=131512\](https://www.mos.ru/documents/?id_4=131512)
- в отношении объектов недвижимости, расположенных в Московской области - на официальном сайте Министерства имущественных отношений по ссылке http://mio.mosreg.ru/norm_prav_acts/3332.html

Кадастровую стоимость можно также проверить по кадастровому номеру объекта недвижимости на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ссылке http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/#?h=4&_suid=138779719501704568936321917199

* * *

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь со **Старшим Партнером Максимом Алексеевым** malekseyev@alrud.com.

С уважением,

Юридическая фирма АЛРУД

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.