

Кадастровая стоимость: новая реальность рынка недвижимости

Сергей Трахтенберг

Партнер, со-руководитель российской практики Dentons в
области недвижимости/строительства

20 ноября 2013 года

Законодательная база

- Закон № 307-ФЗ от 2 ноября 2013 г. о внесении изменений в Налоговый кодекс
- Налоговая база при исчислении *налога на имущество* должна исчисляться исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости (ранее исходя из балансовой стоимости)

На какие виды объектов недвижимости распространяется новый порядок

- Административно-деловые и торговые центры и помещения в них
- Нежилые помещения, которые должны использоваться по документам или фактически используются для размещения:
 - офисов
 - торговых объектов
 - объектов общественного питания
 - объектов бытового обслуживания

Объекты недвижимости иностранных организаций, если:

- они не осуществляют деятельность в РФ через пост/представительство
- данные объекты не относятся к их деятельности через пост/представительство

Критерии отнесения объектов: Административно-деловой центр

Отдельно стоящее здание, помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и соблюдается одно из следующих условий:

- (a) Здание расположено на *земельном участке*, которое предусматривает размещение офисных зданий делового, административного или коммерческого назначения; или

- (b) Здание предназначено для или фактически используется *в целях делового, административного или коммерческого назначения*, если:
 - не менее 20% помещений *в соответствии с кадастровыми паспортами/паспортами БТИ* предусматривают размещение офисов и офисной инфраструктуры (приемные, переговорные, офисное оборудование, парковки (!))
или
 - не менее 20% помещений *фактически используются* для указанных целей

Критерии отнесения объектов: Торговый центр

Отдельно стоящее здание, помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и соблюдается одно из следующих условий:

- (a) Здание расположено на *земельном участке*, которое предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания или бытового обслуживания; или

- (b) Здание предназначено для или фактически используется *в целях размещения указанных объектов*, если:
 - не менее 20% помещений *в соответствии с кадастровыми паспортами/паспортами БТИ* предусматривают размещение указанных объектов или
 - не менее 20% помещений *фактически используются* для указанных целей

Кадастровая стоимость отдельного помещения

- Если кадастровая стоимость здания определена, а *кадастровая стоимость помещения* в нем (которое подлежит налогообложению) *не определена*, то налоговая база в отношении помещения определяется как доля кадастровой стоимости здания соответствующая доле, которую площадь помещения составляет в общей площади здания

Налоговые ставки

- Для Москвы:
 - 2014: не более 1.5%
 - 2015: не более 1.7%
 - 2016 и далее: не более 2%

- Для иных субъектов:
 - 2014: не более 1%
 - 2015: не более 1.5%
 - 2016 и далее: не более 2%

Ситуация в Москве

- Проект Закона
- Исключены из-под налогообложения по кадастровой стоимости:
 - объекты площадью менее 5,000 кв.м. (?)
 - многоквартирные дома (?)
- Налоговые льготы для некоторых категорий налогоплательщиков (субъекты малого предпринимательства, научные организации и т.д.)
- Налоговые ставки:
 - 2014: 0.9%
 - 2015: 1.2%
 - 2016: 1.5%
 - 2017: 1.8%
 - 2018: 2%
- Закон должен вступить в силу с 1 января 2014 г.

Кадастровая оценка

- Проводится в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, то есть кадастровая стоимость должна соответствовать рыночной стоимости
- Стандарты оценки → как на практике определяется кадастровая стоимость?
- Алгоритм проведения оценки:
 - Подготовка отчета оценщиком
 - Одобрение отчета СРО оценщиков
 - Утверждение отчета уполномоченным гос. органом (напр., Правительство Москвы)
 - Включение стоимости в кадастр
 - Публикация
- Пересмотр через 5 лет (но может быть раньше)

Оспаривание кадастровой оценки

- Кадастровая оценка может быть оспорена:
 - в арбитражный суд
 - в специальную комиссию при Росреестре
 - не позднее 6 мес. с даты внесения информации в кадастр
 - решение комиссии также может быть оспорено в суде
- Существует многочисленная положительная практика оспаривания в суде кадастровой стоимости земельных участков
- Что делать?

Контактная информация

Сергей Трахтенберг

Партнер, со-руководитель российской практики
Dentons в области недвижимости/строительства

E: sergey.trakhtenberg@dentons.com

T: +7 495 644 05 00

M: +7 903 201 99 14

