

**Отчет об оценке регулирующего воздействия
к проекту закона Белгородской области «О внесении изменений в закон
Белгородской области «О налоге на имущество организаций»»**

1. Общие сведения.

Орган - разработчик проекта нормативного правового акта - департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области.

Наименование проекта нормативного правового акта: закон Белгородской области «О внесении изменений в закон Белгородской области «О налоге на имущество организаций»».

2. Проблема, на решение которой направлено принятие нормативного правового акта.

Проект закона «О внесении изменений в закон Белгородской области «О налоге на имущество организаций»» (далее – проект акта) 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.

В настоящее время 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 налогообложения 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. Цели регулирования:

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 Президент 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. Задачи, которые необходимо решить для достижения поставленных нормативным правовым актом целей.

Для достижения поставленных выше целей необходимо осуществить на территории области с 1 января 2016 года переход к исчислению и уплате налога на имущество организаций для отдельных объектов недвижимого имущества от кадастровой стоимости.

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

Определить конкретный перечень объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, в соответствии с требованиями федерального налогового законодательства, который будет утверждаться на очередной налоговый период уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ. Соответствующими полномочиями предлагается наделить Правительство области.

5. Варианты решения проблемы.

1 вариант. Налоговая база будет определяться как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемых объектами налогообложения, независимо от площади:

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

2) нежилые помещения, 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.

2 вариант. 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.

3 вариант. 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 5000 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 5000 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.

6. Основные группы участников общественных отношений, интересы которых будут затронуты с принятием нормативного правового акта, оценка их предполагаемых издержек и выгод:

Вариант 1:

1) Российские организации, в собственности которых находятся объекты недвижимости следующих видов независимо от площади:

- административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

- нежилые помещения площадью, 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.

При установлении особенностей определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества на территории Белгородской области переход к налогообложению от кадастровой стоимости для объектов недвижимости независимо от площади, увеличит рост налоговой нагрузки, в том числе и на малые предприятия, имеющие в собственности незначительные по площади объекты, непосредственно используемые для своей деятельности.

Вариант 2:

1) Российские организации, 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;

- 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.

При установлении особенностей определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества на территории Белгородской области переход к налогообложению от кадастровой стоимости только для объектов недвижимости площадью свыше 500 кв.м, позволит не допустить роста налоговой нагрузки на малые предприятия, имеющие в собственности незначительные по площади объекты, непосредственно используемые для своей деятельности.

Вариант 3:

1) Российские организации, в собственности которых находятся объекты недвижимости следующих видов:

- административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) общей площадью свыше 5000 кв. метров и помещения в них;

- нежилые помещения площадью свыше 5000 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.

Введение данного варианта считаем нецелесообразным. При данном варианте дополнительные расходы в связи с усложнением налогового администрирования в связи с переходом к новой системе налогообложения от кадастровой стоимости превысят потенциальные дополнительные поступления в бюджетную систему от введения указанной системы налогообложения.

7. Оптимальный вариант решения проблемы. Налоговую базу определять как кадастровую стоимость имущества, утвержденную в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемых объектами 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.

Этот вариант 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.

В связи, с чем считаем данным вариант наиболее оптимальным.

8. Риски недостижения целей правового регулирования или возможные негативные последствия от принятия нормативного правового акта

Имеется риск развития различных схем ухода от уплаты налога на имущество организаций от кадастровой стоимости.

С учетом того, что размер налога будет зависеть от кадастровой стоимости объекта недвижимости существуют риски как в виде чрезмерного роста налога на имущество, так и занижения его в связи с некорректностью результатов проведенной кадастровой оценкой.

9. Ожидаемый социально-экономический эффект от принятия нормативного правового акта.

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.

10. Справка о проведении публичных консультаций.

10.1. В процессе подготовки отчета об оценке регулирующего воздействия с 11 августа 2014 года по 25 августа 2014 года были проведены публичные консультации с субъектами предпринимательской деятельности и представителями бизнес - сообществ. Уведомление о проведении публичных консультаций, проект закона и пояснительная записка были размещены на официальных сайтах департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области в сети Интернет, департамента экономического развития области и ОАО «Корпорация "Развитие».

Информационные письма были направлены в Белгородскую торгово-промышленную палату, расположенные на территории Белгородской области структурные подразделения общероссийской общественной организации "Деловая Россия", общероссийской общественной организации "ОПОРА РОССИИ", Российского союза промышленников и предпринимателей.

10.2. В сроки, отведенные на проведение публичных консультаций, поступили следующие предложения от ЗАО «СОАТЭ», ОАО «Лебединский ГОК»:

- дополнить абзац 7 статьи 1 проекта Закона текстом следующего содержания: «кроме зданий административного, бытового назначения и объектов общественного питания промышленных предприятий».

Указанное предложение не было учтено в связи с тем, что установление «льготы» только для промышленных предприятий будет создавать для них необоснованные преимущества по сравнению с хозяйствующими субъектами других отраслей и приведет к нарушению антимонопольного законодательства. Кроме того, объекты недвижимого имущества, в отношении которых могут быть установлены особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости, поименованы в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 278.2 Налогового кодекса РФ;

- сохранить действующий порядок начисления налога на имущество от балансовой стоимости. Расчеты кадастровой стоимости объектов недвижимости – дополнительные расходы бюджетных средств на их организацию, доведение до налогоплательщиков, усложняют и влекут дополнительный документооборот для начисления налогов.

В данном проекте предусмотреть в законе сроки и порядок предоставления налогоплательщику сведений о кадастровой стоимости, периодах ее действия. Установить льготный период по вновь введенным в эксплуатацию торговым и административно-деловым центрам до 5-7 лет, до окупаемости объектов.

Указанные предложения не были учтены в связи с тем, что переход к уплате налога на имущество организаций от кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с действующим налоговым законодательством с учетом изменений, внесенных Федеральными законами от 02.11.2013г. № 307-ФЗ и от 02.04.2014г. № 52-ФЗ.

Кроме того Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрен порядок доведения до сведений налогоплательщиков решения об утверждении результатов кадастровой оценки объектов недвижимости через размещение на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». В связи, с чем предложение о сроках и порядке предоставления налогоплательщику сведений о кадастровой стоимости, периодах ее действия не относится к положениям оценки регулирующего воздействия, затрагивающих предпринимательскую и инвестиционную деятельность.

Что касается льготного периода для вновь построенных торговых и административно-деловых центров в результате проведенного анализа установлено, что их остаточная стоимость, применяемая для исчисления налога на имущество организаций по ставке 2,2%, соответствует рыночному уровню или близка к нему. То есть налог на такие объекты при переходе к уплате от кадастровой стоимости по ставке 2% в 2016 году не увеличится или даже снизится за счет более низкой ставки налога.

11. Информация об исполнителях.

Исполнитель: Титова Ираида Леонидовна, заместитель начальника управления государственного имущества и организационной работы – начальник отдела реестра и аренды государственного имущества департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области, тел. 8(4722)32-25-68, адрес электронный почты: reestrghosim@mail.ru

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



Ю.Г.Глотова