[Подписка](http://admsurgut.ru/subscribe/index/89)

Информация

по налогообложению физических лиц, в том числе имеющих статус индивидуальных предпринимателей – владельцев недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

Начиная с 2017 года для физических лиц, в том числе имеющих статус индивидуальных предпринимателей, изменились правила начисления налога на имущество физических лиц, в отношении следующей недвижимости:

административно-деловых и торговых центров (комплексов) и помещений в них, а также нежилых помещений, предназначенных либо фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Представляем разъяснения по основным вопросам, связанным с налогообложением объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

***Вопрос. Основания исчисления налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре?***

С принятием Федеральных законов о внесении изменений в Налоговый кодекс от 2 ноября 2013 года N 307-ФЗ и от 4 октября 2014 года №284-ФЗ регионы получили право перейти к налогообложению имущества исходя из кадастровой стоимости начиная с 1 января 2015 года.

На территории Югры дата начала применения порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения, установлена Законом автономного округа от 17 октября 2014 года № 81-оз.

С 1 января 2015 года действует новая глава 32 Налогового кодекса Российской Федерации «Налог на имущество физических лиц».

С этого же периода в поселениях Березовского района нормативными правовыми актами представительных органов были установлены и введены в действие налоговые ставки по видам объектов налогообложения, в пределах размеров установленных статьей 406 Налогового кодекса РФ, которые используются налоговыми органами при исчислении налога на имущество физических лиц.

***Вопрос. Кто является плательщиком налога на имущество физических лиц?***

Плательщиками налога на имущество физических лиц являются собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения (ст. 400 НК РФ). К такому имуществу относятся (ст. 401 НК РФ): жилые дома; жилые помещения (квартиры, комнаты); гаражи, машиноместа; единые недвижимые комплексы; объекты незавершенного строительства; иные здания, строения, сооружения, помещения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 11 Налогового кодекса РФ индивидуальные предприниматели – физические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. И поскольку индивидуальные предприниматели – это физические лица, то они являются плательщиками налога на имущество физических лиц.

***Вопрос. На каком основании включаются объекты недвижимого имущества в Перечень?***

Критерии включения объектов в Перечень определены статьей 378.2 Налогового кодекса РФ (далее НК РФ).

К таким объектам относятся: административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; 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.

***Вопрос. С какого периода объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности физическим лицам, в том числе имеющих статус индивидуальных предпринимателей, включаются в Перечень?***

Согласно подпункту 2 пункта 2 статьи 406 Кодекса в Перечень наряду с объектами недвижимости, собственниками которых являются организации или организации, владеющие такими объектами на праве хозяйственного ведения, могут включаться объекты недвижимости, находящиеся в собственности физических лиц, в том числе имеющих статус индивидуальных предпринимателей, и которые используются или могут быть использованы в предпринимательской деятельности.

Уполномоченным органом – Депфином Югры Перечни объектов на 2015 и 2016 годы были сформированы из объектов коммерческой недвижимости, принадлежащих на праве собственности только юридическим лицам. На 2017 год объекты, находящиеся в собственности физических лиц, в том числе имеющих статус индивидуальных предпринимателей, были включены в Перечень Приказом Депфина Югры №133-о от 30 ноября 2016 года.

Такой временной период был предоставлен для того, чтобы собственники коммерческой недвижимости могли заранее подготовиться к новой системе налогообложения своих объектов: проверить правильность отнесения их собственности к коммерческой недвижимости, проверить кадастровую стоимость и заранее урегулировать все вопросы.

***Вопрос. Почему индивидуальные предприниматели, применяющие УСН, ЕНВД и ПСН не освобождаются от уплаты налога на имущество физических лиц по объектам, включенным в Перечень.***

В соответствии с пунктом 3 статьи 346.11, пунктом 4 статьи 346.26, подпунктом 2 пункта 10 статьи 346.43 Налогового Кодекса РФ с 1 января 2015 года применение индивидуальными предпринимателями упрощенной системы налогообложения (УСН) и (или) системы налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности (ЕНВД), а также патентной системы налогообложения (ПСН) предусматривает их освобождение от уплаты налога на имущество физических лиц в отношении имущества, используемого в предпринимательской деятельности, за исключением объектов налогообложения налогом на имущество физических лиц, включенных в перечень, определенный в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Кодекса с учетом особенностей, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 Кодекса.

***Вопрос. Почему не все объекты коммерческой недвижимости включены в Перечень?***

  Правообладателями сведений единого государственного реестра недвижимости являются территориальные органы Росреестра, у которых отсутствует законодательно установленная обязанность передачи сведений из своего информационного ресурса уполномоченному органу – Депфину Югры. Поэтому Перечень ежегодно пополняется объектами по мере поступления информации об объектах недвижимого имущества, соответствующих критериям статьи 378.2 Кодекса, находящихся на территории муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Правительством автономного округа разработан подробный план действий по формированию Перечня, основной целью которого является обеспечение полного охвата объектов недвижимости, подлежащих налогообложению по кадастровой стоимости, а также надлежащей достоверности сведений об объектах недвижимого имущества и их правообладателях, исключение рисков необоснованного включения объектов недвижимости в Перечень.

***Вопрос. В какие сроки формируется Перечень и где можно увидеть проект?***

Перечень на очередной налоговый период формируется ежегодно. Информация об объектах недвижимости, определенных уполномоченным органом для включения в Перечень на очередной налоговый период, размещается (предварительный перечень) до 1 сентября на официальном сайте Депфина Югры [depfin@admhmao.ru](mailto:depfin@admhmao.ru) в разделе «Налоговая политика»/«Актуальные вопросы региональной налоговой политики», а также направляется в налоговые органы и муниципальные образования для информирования потенциальных налогоплательщиков. Поэтому у налогоплательщиков имеется возможность урегулировать с уполномоченным органом вопросы включения (не включения) объектов недвижимости в Перечень до наступления налогового периода. Кроме того, в предварительный перечень дополнительно включаются объекты торгово-офисного назначения, выявленные муниципальными образованиями на своих территориях.

Перечень на очередной налоговый период утверждается до 1 декабря года, предшествующего очередному налоговому периоду, приказом Депфина Югры. В соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ приказ об утверждении Перечня направляется в Управление Федеральной налоговой службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, размещается на официальном сайте Депфина Югры в разделе «Налоговая политика» / «Нормативные правовые акты в сфере налогообложения» и информационно-аналитическом портале ugra-news.ru».

***Вопрос. Куда можно обратиться за получением информации?***

  По вопросам включения объектов недвижимости в Перечень следует обращаться в Депфин Югры в отдел налоговой политики Управления доходов по телефонам (3467) 39-23-03, 39-25-15.

В случае несогласия с включением и (или) не включением объекта недвижимости в Перечень, а также в связи с изменением фактического использования объекта недвижимости собственник может обратиться в уполномоченный орган в порядке, установленном постановлением Правительства автономного округа от 17.03.2017 № 90-п «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения и о внесении изменения в приложение 2 к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 4 мая 2007 года № 115-п «О создании комиссии по мобилизации дополнительных доходов в бюджет Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».

В случае если уполномоченному органу не удалось однозначно определить соответствие объекта недвижимости критериям, установленным пунктами 3-5 статьи 378.2 Налогового кодекса, проводится обследование объекта недвижимости по инициативе уполномоченного органа или собственника (владельца) объекта недвижимости. Приказом Департамента финансов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 07.04.2017 № 40-о утверждены формы Заявления о проведения обследования фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения для целей налогообложения, Согласия собственника (владельца) на проведение обследования фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения для целей налогообложения, Акта обследования фактического использования здания (строения, сооружения) и помещения.