

Налог на имущество организаций

Налоговым кодексом РФ определены такие существенные элементы налога, как:

- - налогоплательщики ([ст. 373 НК РФ](#));
- - объекты налогообложения ([ст. 374 НК РФ](#));
- - налоговая база ([ст. 375 НК РФ](#));
- - налоговый период ([п. 1 ст. 379 НК РФ](#));
- - предельный размер налоговой ставки и порядок ее установления ([ст. 380 НК РФ](#));
- - налоговые льготы ([ст. 381 НК РФ](#));
- - порядок исчисления налога ([ст. 382 НК РФ](#)).

При этом законами субъектов РФ должны определяться ([абз. 1 п. 2 ст. 372 НК РФ](#)):

- - ставки налога в пределах, установленных [ст. 380 НК РФ](#);
- - порядок и сроки уплаты налога.

Кроме того, при установлении налога законами субъектов РФ также могут быть предусмотрены ([абз. 2 п. 2 ст. 372 НК РФ](#)):

- - дополнительные льготы по налогу и основания их применения;
- - особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества.

Налоговый кодекс РФ выделяет следующие группы налогоплательщиков

- 1) российские организации;
- 2) иностранные организации, имеющие постоянные представительства на территории РФ;
- 3) иностранные организации, которые не имеют постоянного представительства в России, но владеют недвижимым имуществом на территории РФ.

От уплаты налога на имущество освобождены организации, которые применяют специальные режимы налогообложения:

- **ЕСХН** с 1 января 2018 г. - только в отношении имущества, которое они используют при производстве, переработке и реализации сельскохозяйственной продукции и при оказании услуг ([п. 3 ст. 346.1 НК РФ](#)), а до 1 января 2018 г. - без ограничений ([п. 3 ст. 346.1 НК РФ](#));

- **УСН** - в отношении имущества, налоговая база по которому определяется как среднегодовая стоимость ([п. 2 ст. 346.11 НК РФ](#));

- **ЕНВД** - в отношении имущества, которое используется для осуществления "вмененной" деятельности и налоговая база по которому определяется как среднегодовая стоимость этого имущества ([п. 4 ст. 346.26 НК РФ](#)).

Объект налогообложения

Для российской организации объектом налогообложения по общему правилу является недвижимое имущество, которое учтено на балансе как основное средство.

Для иностранных организаций, осуществляющих деятельность в РФ через постоянные представительства, объектом налогообложения является недвижимое имущество, которое (п. 2 ст. 374 НК РФ):

- относится к объектам основных средств;

Для иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в РФ через постоянные представительства, объектом налогообложения является недвижимое имущество, которое (п. 3 ст. 374 НК РФ):

- находится на территории РФ и принадлежит таким организациям на праве собственности;

Какое недвижимое имущество организации не является объектом налогообложения

Перечень недвижимого имущества, которое не является объектом налогообложения, предусмотрен [п. 4 ст. 374 НК РФ. В частности, это:](#)

- земельные участки;
- [водные объекты и другие природные ресурсы \(например, искусственный водоем\);](#)
- [объекты культурного наследия федерального значения: памятники истории и культуры;](#)
- суда, зарегистрированные в Российском международном реестре судов.
- В отношении указанного недвижимого имущества российские и иностранные организации не должны исчислять и уплачивать налог, а также представлять в инспекцию отчетность.

НАЛОГОВАЯ БАЗА ПО НАЛОГУ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ

- Налоговая база (база для расчета авансовых платежей) по налогу на имущество организаций определяется по-разному.
- В зависимости от категории налогоплательщика, а также от вида принадлежащего ему недвижимого имущества она рассчитывается исходя из среднегодовой стоимости имущества или на основе кадастровой стоимости отдельных объектов недвижимости по состоянию на 1 января года налогового периода

Остаточная стоимость

- Остаточная стоимость рассчитывается как разница между первоначальной стоимостью объекта и начисленной суммой амортизации :
- $ОС = ПС - СА,$
- где ОС - остаточная стоимость основного средства на определенную дату;
- ПС - первоначальная стоимость этого ОС;
- СА - сумма начисленных амортизационных отчислений за период с даты начала начисления амортизации по дату определения остаточной стоимости включительно.

Кадастровая стоимость

Российские организации исчисляют налоговую базу по налогу на имущество по кадастровой стоимости по следующим видам недвижимого имущества ([пп. 1, 2, 4 п. 1 ст. 378.2 НК РФ](#)):

- 1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- 2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания или которые фактически используются для этих целей.
- 3) жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в установленном для ведения бухгалтерского учета порядке.

Кадастровая стоимость

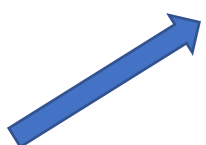
- Для того чтобы определить, обязаны ли вы исчислять налоговую базу по имеющемуся у вас перечисленному недвижимому имуществу на основе его кадастровой стоимости, нужно выяснить:
- - принят ли на территории вашего субъекта РФ закон, закрепляющий обязанность определять налоговую базу по этим объектам недвижимого имущества на основе их кадастровой стоимости ([абз. 2 п. 2 ст. 372, п. 2 ст. 378.2 НК РФ](#)).;
- - включено ли имущество в перечень объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Данный Перечень утверждается уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ

Кадастровая стоимость

- Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно найти на официальном сайте Росреестра в сети Интернет. Адрес сайта - <http://www.rosreestr.ru/> ([п. 2.1 Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 26.07.2016 N П/0359](#)).
- [Еще один способ ее узнать - запросить выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Она предоставляется бесплатно по запросу любого лица \(ч. 4 ст. 63 Закона о госрегистрации недвижимости\).](#)

Кадастровая стоимость

- Российские организации принимают в качестве налоговой базы кадастровую стоимость в отношении недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения и перечисленного в [пп. 1, 2, 4 п. 1 ст. 378.2 НК РФ](#).
- Если вы являетесь собственником всего объекта недвижимости - здания, включенного в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее - Перечень), налоговая база равна кадастровой стоимости, указанной в ЕГРН на 1 января года налогового периода ([п. 2 ст. 375, пп. 1, 2 п. 1, пп. 1 п. 7, пп. 3 п. 12 ст. 378.2 НК РФ](#)).
- Если же вам принадлежит одно или несколько помещений в таком здании и при этом кадастровая стоимость установлена только для здания в целом, налоговая база для отдельных помещений будет определяться по формуле ([п. 6 ст. 378.2 НК РФ](#)):


$$НБ_n = \frac{S_n}{S_{зд}} \times КС_{зд}$$

Расчет

- ООО "Альфа" является собственником нежилого помещения площадью 25 кв. м, расположенного в торгово-развлекательном центре (ТРЦ). ТРЦ включен в Перечень.
- Общая площадь ТРЦ составляет 2 500 кв. м, его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января налогового периода - 190 000 000 руб.
- Налоговая база для помещения, принадлежащего ООО "Альфа" ?

Кадастровая стоимость

- Авансовые платежи по налогу на имущество могут рассчитываться российскими организациями на основе кадастровой стоимости (доли кадастровой стоимости) в отношении имущества, перечисленного в пп. 1, 2, 4 п. 1 ст. 378.2 НК РФ.
- В этих случаях база для начисления авансового платежа по итогам отчетного периода определяется аналогично налоговой базе с той лишь разницей, что она равна **1/4 части кадастровой** стоимости объекта недвижимости, в случае если объект недвижимости находился в собственности организации в течение всего налогового периода (пп. 1 п. 12 ст. 378.2 НК РФ).

Ставки

- Величина налоговой ставки по налогу на имущество устанавливается региональными законами на территории соответствующего субъекта РФ. Однако ее размер ограничен и не может превышать 2,2% ([п. 2 ст. 372, п. 1 ст. 380 НК РФ](#)).

В отношении недвижимого имущества, налоговая база по которому определяется как кадастровая стоимость, ставки не могут быть выше (п. 1.1 ст. 380 НК РФ):

Год	В г. Москве	В других субъектах РФ
2014	1,5%	1,0%
2015	1,7%	1,5%
2016	2,0%	2,0%
Последующие годы	2,0%	2,0%

Налоговый период по налогу на имущество организаций

Налоговым периодом по налогу на имущество организаций признается календарный год ([п. 1 ст. 379 НК РФ](#)). По его окончании определяется налоговая база за истекший год и исчисляется сумма налога к уплате в бюджет ([п. 1 ст. 55 НК РФ](#)).

Кроме того, по итогам налогового периода налогоплательщики должны подать налоговую декларацию ([п. 1 ст. 386 НК РФ](#)).

Отчетный период по налогу на имущество организаций

Налоговый период может состоять из отчетных периодов. Право решать, будет ли налоговый период включать отчетные периоды, предоставлено законодательным (представительным) органам субъектов РФ ([п. 3 ст. 379 НК РФ](#)).

Если в региональном законе о налоге на имущество установлено, что отчетных периодов нет, то все налогоплательщики данного субъекта РФ уплачивают налог только по итогам налогового периода.

С 1 января 2016 г. отчетными периодами по налогу на имущество признаются ([п. 2 ст. 379 НК РФ](#)):

- 1) для налогоплательщиков, исчисляющих налог исходя из **среднегодовой стоимости**: I квартал, полугодие и девять месяцев календарного года (с учетом положений [п. 1 ст. 375 НК РФ](#));
- 2) для налогоплательщиков, исчисляющих налог исходя из **кадастровой стоимости**: I квартал, II квартал и III квартал календарного года.