

Снижение расходов на коммерческую недвижимость путем оптимизации налогов

Налоговая база

Кадастровая стоимость – это:

- **Налоговая база по земельному налогу** (п.1 ст.391 НК РФ);
- **Налоговая база по налогу на имущество организаций** (ст.ст.372, 375, 378.2 НК РФ);
- **Основа для исчисления арендной платы за землю** (ст.20 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве»).

В процессе установления кадастровой стоимости возможны следующие ущемления прав собственника:

- стоимость определяется исходя из соответствующей зоны, индивидуальные характеристики объекта при этом не учитываются.
- технические ошибки (описки, опечатки, технические, грамматические и подобные им), ошибки, допущенные против правоустанавливающих документов, и ошибки, допущенные самим органом кадастрового учета (неверный расчет, неверное определение РВИ и иное).

Определение кадастровой стоимости



Процедура оспаривания

1 часть:

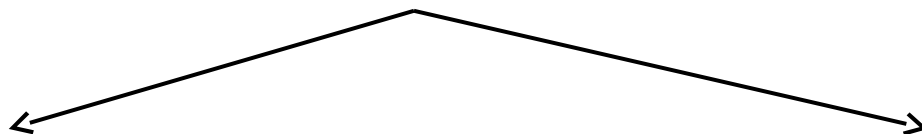
- Проверка законности кадастровой стоимости;
- Определение даты установления кадастровой стоимости (согласно ст.24.15 и 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»);
- Определение ожидаемой налоговой/арендной экономии;
- Определение расходной части и итоговой экономической выгоды от оспаривания кадастровой стоимости.

Итог: Принятие решения о целесообразности оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости



Процедура оспаривания

2 часть



КОМИССИЯ:

- Сбор документов согласно
- Подача заявления до даты внесения очередной кадастровой стоимости путем направления в уполномоченный орган субъекта или МФЦ, почтовым отправлением или с использованием Интернета.
- Защита отчета на рассмотрении в комиссии;
- Решение комиссии

СУД:

- Сбор документов согласно ст. 246 КАС РФ;
- Подача заявления до даты внесения очередной кадастровой стоимости путем направления в уполномоченный орган субъекта или МФЦ, почтовым отправлением или с использованием Интернета с учетом п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28;
- Судебная экспертиза
- Решение суда.



Особенности оспаривания в суде

Назначение судебной экспертизы.

1. Согласно п.23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28 :

- Экспертизу назначает суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе,
- Суд может поставить перед экспертом вопрос об установлении рыночной стоимости, а также о том, допущено ли оценщиком нарушение требований российского законодательства.

2. Выбор кандидатур (иное СРО, стаж, опыт).

3. Осмотр объекта, предоставление дополнительных документов.

4. Оплата.

Реализация

1 задача – внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости верной датой.

2 задача:

✓ Если оспаривание в целях налогообложения :

1 февраля года, следующего за оспариваемым

Изменения внесены ДО

Подается декларация с новой кадастровой стоимостью, оплата производится согласно декларации

Изменения внесены ПОСЛЕ

Налоговая база в декларации указывается в размере оспариваемой кадастровой стоимости

После внесения изменений в ЕГРН, подать уточненную декларацию с новой кадастровой стоимостью и заявление о зачете переплаты на будущий период или о возврате из бюджета

НЕ ЗАБУДЬТЕ ПРОВЕРИТЬ СТАВКУ!

Особенности оспаривания в суде

✓ Если оспаривание в целях уменьшения арендных платежей:



Оплата строго в размере установленного арендного платежа (1,5% на действующую кадастровую стоимость)



Направление сведений о изменении кадастровой стоимости в ДГИ



Проведение сверки платежей (на основе бухгалтерских актов)

Основные изменения по процедуре оспаривания

- ◆ С 03.08.2018 для целей налогообложения новую кадастровую стоимость можно применять задним числом (Федеральный закон от 03.08.2018 N 334-ФЗ) - подлежат применению к сведениям об изменении кадастровой стоимости, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости по основаниям, возникшим с 1 января 2019 года.
- ◆ Для целей оплаты арендных платежей с 1 января года, в котором в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.
- ◆ Кадастровая стоимость объектов капитального строительства, определяемая для целей уплаты налога на имущество, не должна включать в себя сумму НДС, сформирована Верховным Судом Российской Федерации. (Определения ВС РФ от 15 февраля 2018 г. N 5-КГ17-258, от 06.03.2018 № 5-КГ18-306, от 09.08.2018 № 5-КГ18-96, от 29.11.2018 № 5-КГ18-276, от 16.01.2019 № 5-КГ18-274, от 06.03.2019 № 5-КГ18-272, от 28.03.2019 № 5КА19-1).

Основные изменения по процедуре оспаривания

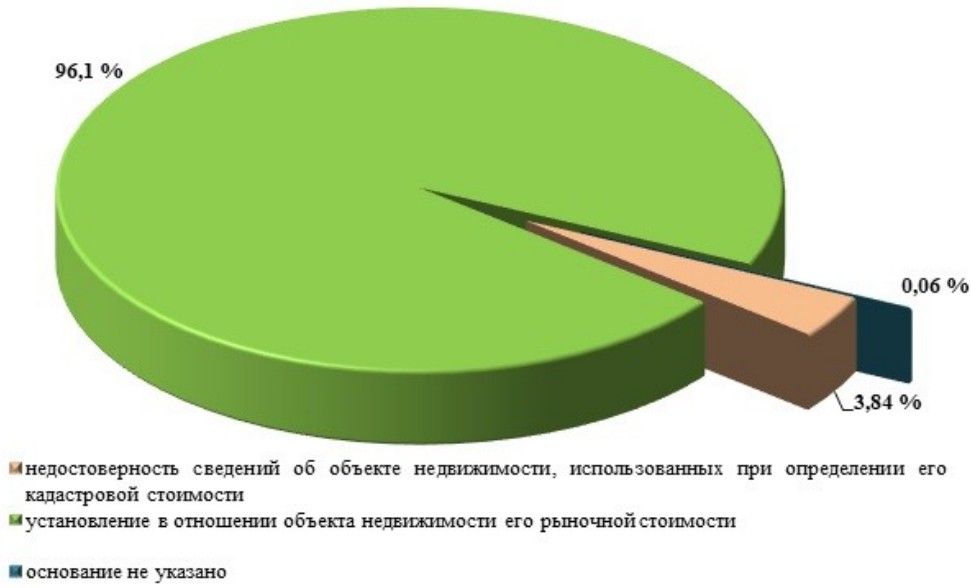
Проекты:

- ◆ «О внесении изменений в Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации в части уточнения правил распределения судебных расходов по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 10.04.2018);
- ◆ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки» (рассмотрение нормативного правового акта в Правительстве РФ:
 - Обращение в комиссию станет обязательным
 - К заявлению прилагается только отчет в электронном виде, который должен содержать выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
 - заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости.
 - Решение ГБУ может быть оспорено в суде.

ОБОБЩЕННЫЕ СВЕДЕНИЯ О РАССМОТРЕНИИ СПОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В СУДАХ

За период с 01.01.2019 по 31.07.2019

Количество заявлений, поданных в Комиссии (по основаниям для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости)



Результаты работы Комиссий в отношении заявлений, принятых к рассмотрению

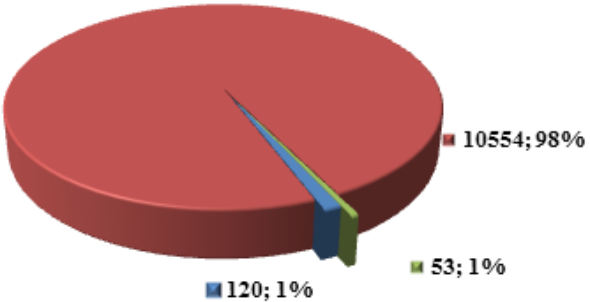


Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла 734,46 млрд. руб., после – 517,16 млрд. руб., что свидетельствует о ее снижении на 29,6 %.

ОБОБЩЕННЫЕ СВЕДЕНИЯ О РАССМОТРЕНИИ СПОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В СУДАХ

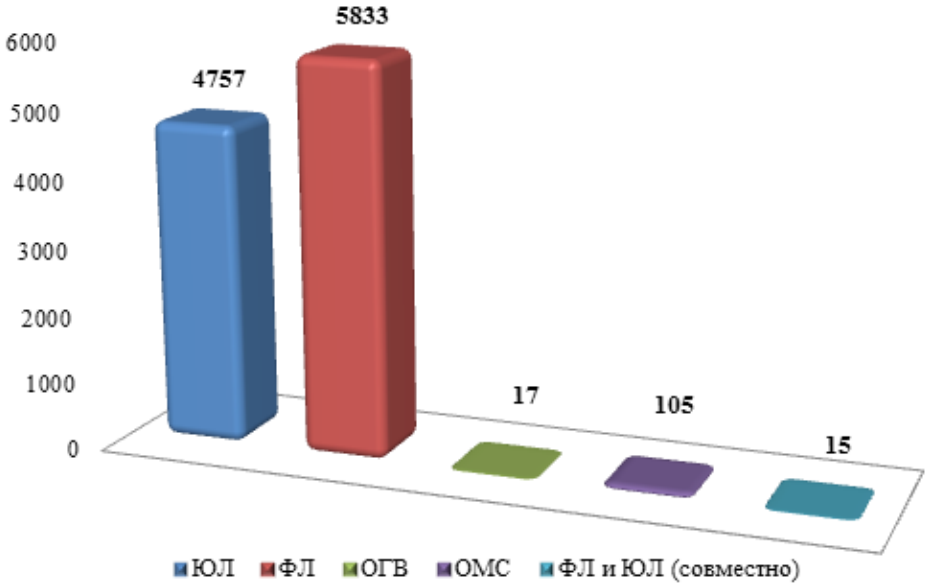
За период с 01.01.2019 по 31.07.2019

Основания, указанные в исках об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (количество исков)



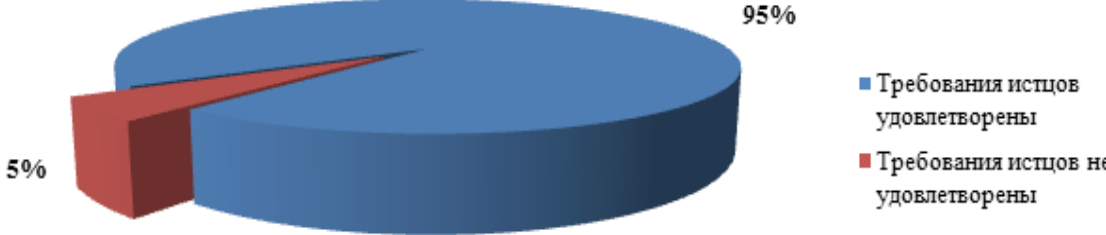
- об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости
- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки

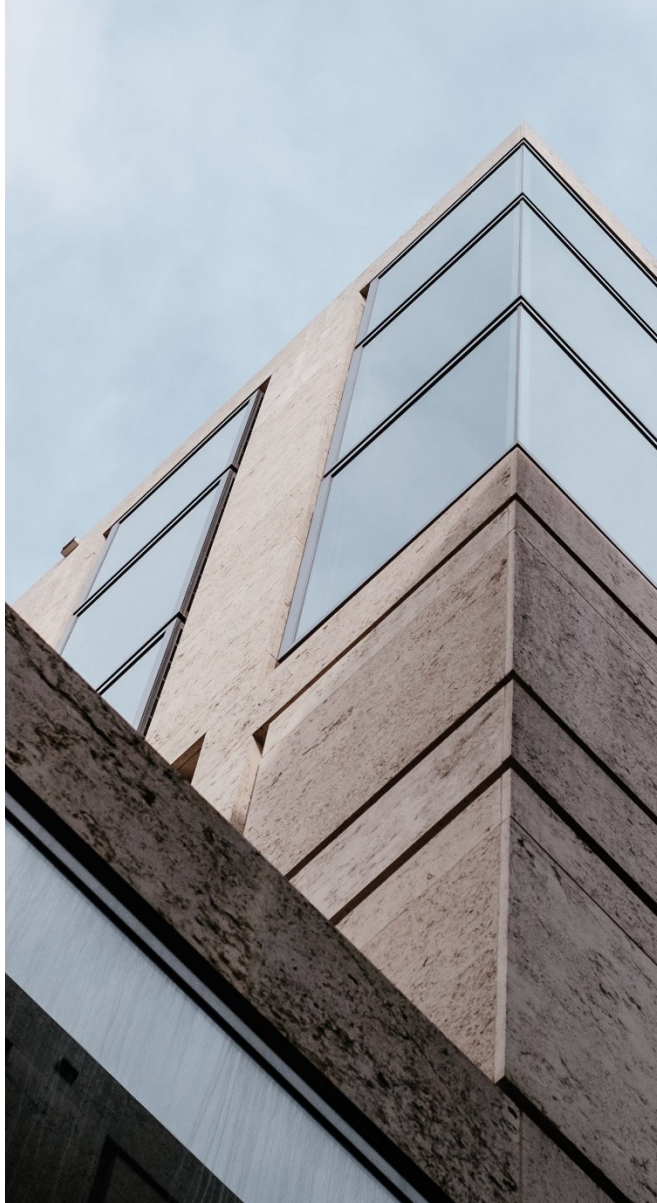
Количество судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (в разрезе категорий заявителей)



Наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения приблизительно на 170,00 млрд. руб. (50,3 %)

Соотношение решений, принятых в пользу заявителей, к общему числу рассмотренных исков





Спасибо за внимание!



г. Москва, ул. Образцова д. 7

8 (495) 215-51-28

info@uk-topline.com

www.uk-topline.com