

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту закона Иркутской области «О внесении изменений в Закон Иркутской области «О налоге на имущество организаций»

Проектом закона Иркутской области «О внесении изменений в Закон Иркутской области «О налоге на имущество организаций» предлагается с 1 января 2017 года перейти к налогообложению исходя из кадастровой стоимости в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, определенных статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, с общей площадью свыше 1000 квадратных метров. Указанные объекты недвижимости представляют собой высокодоходные непроизводственные:

здания административно-деловых и торговых центров (комплексов) и помещения в них;

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;

жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

Право установления для указанных выше объектов недвижимости (далее – торгово-офисная недвижимость, объекты) порядка налогообложения исходя из кадастровой стоимости было предоставлено субъектам Российской Федерации Федеральным законом от 2 ноября 2013 года № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации».

Возможностью перехода к налогообложению имущества исходя из кадастровой стоимости воспользовались 62 субъекта Российской Федерации, включая 8 субъектов Сибирского федерального округа.

Общий порядок налогообложения торгово-офисной недвижимости исходя из среднегодовой стоимости в 2016 году применяется лишь в 23 субъектах Российской Федерации, включая Иркутскую область:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Астраханская область | 13. Пермский край |
| 2. Брянская область | 14. Республика Адыгея |
| 3. Владимирская область | 15. Республика Калмыкия |
| 4. Город Севастополь | 16. Республика Крым |
| 5. Еврейская Автономная область | 17. Республика Мордовия |
| 6. Иркутская область | 18. Республика Тыва |
| 7. Калужская область | 19. Смоленская область |
| 8. Камчатский край | 20. Тамбовская область |
| 9. Красноярский край | 21. Ульяновская область |
| 10. Мурманская область | 22. Чукотский автономный округ |
| 11. Ненецкий автономный округ | 23. Карачаево-Черкесская Республика |
| 12. Омская область | |

Оценка экономических последствий перехода Иркутской области к налогообложению торгово-офисной недвижимости исходя из их кадастровой стоимости осуществлена на основании проекта перечня объектов недвижимости, включающего в себя 1 085 объектов, из которых 365 объектов, общей площадью 580 777 кв.м. принадлежат физическим лицам (индивидуальным предпринимателям).

1. Принятие законопроекта и определение перечня объектов недвижимого имущества, подлежащего налогообложению исходя из кадастровой стоимости, окажет влияние не только на поступления налога на имущество организаций в областной бюджет, но и на поступления налога на имущество физических лиц в местные бюджеты.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 406 Налогового кодекса Российской Федерации принадлежащая индивидуальным предпринимателям торгово-офисная недвижимость будет облагаться налогом по установленным представительными органами муниципальных образований ставкам, не превышающим 2% от кадастровой стоимости.

Индивидуальные предприниматели, являющиеся плательщиками специальных налоговых режимов, в силу положений налогового законодательства в настоящее время освобождены от налогообложения используемых в предпринимательской деятельности торгово-офисных объектов недвижимости. Переход к налогообложению на основании кадастровой стоимости приведет к необходимости уплаты ими 280 млн. рублей налога на имущество физических лиц ежегодно (390 рублей с квадратного метра), вся сумма которого будет зачислена в бюджеты городских округов и поселений Иркутской области.

В разрезе муниципальных районов (городских округов) решение о переходе к налогообложению торгово-офисной недвижимости исходя из кадастровой стоимости приведет к образованию следующих дополнительных доходов местных бюджетов:

Название муниципального района (городского округа)	Размер дополнительных доходов ¹ , тыс. рублей
г. Иркутск	165 547
г. Братск	27 962
г. Ангарск	25 033
г. Усть-Илимск	9 730
г. Усолье-Сибирское	9 701
г. Саянск	5 203
Нижеилимский	4 962
г. Тулун	3 815
города Черемхово, Свирск	3 773
Иркутский	3 747
Братский	3 312
Шелеховский	2 528

¹ Расчет произведен исходя преимущественно из установленной органами местного самоуправления Иркутской области из-ставки налога в размере 2% (см., например, строку 3 приложения № 1 к решению Думы г. Братска от 12.11.2014 № 22/г-Д «О налоге на имущество физических лиц в городе Братске»)

Название муниципального района (городского округа)	Размер дополнительных доходов ¹ , тыс. рублей
Заларинский	2 443
г.Зима	2 324
Усть-Кутский	1 968
Нижнеудинский	1 921
Тайшетский	1 556
Бодайбинский	1 134
Слюдянский	1 009
Боханский	916
Аларский	623
Осинский	531
Чунский	363
Качугский	184
Тулунский	155
ИТОГО	280 439

2. Остальные 720 торгово-офисных объектов, включенных в проект перечня объектов недвижимого имущества, принадлежат 467 юридическим лицам, 17 организаций из которых с объемами обязательных платежей в 2015 году свыше 200 млн. рублей относятся к категории крупнейших налогоплательщиков (ВСЖД – филиал ОАО «РЖД»; ОАО «Группа «ИЛИМ»; ОАО «Корпорация «Иркут»; ОАО «РУСАЛ», ОАО «АК «Транснефть» и т.д.) и для репрезентативности дальнейшей оценки финансово экономических последствий принятия законопроекта исключаются из рассмотрения.

Обязательные платежи оставшихся 450 юридических лиц – собственников торгово-офисной недвижимости в консолидированный бюджет Иркутской области в 2014-2015 годах характеризуются следующими показателями:

➤ Обязательные платежи регулярного² характера в 2015 году составили 3 554 млн. рублей, сократившись по отношению к уровню 2014 года на 757 млн. рублей или на 18%;

➤ Отчисления налога на доходы физических лиц составили 2 080 млн. рублей, сократившись по отношению к уровню 2014 года на 55 млн. рублей или на 3%;

➤ Ни одного рубля налога на доходы физических лиц в консолидированный бюджет Иркутской области не уплатили 72 собственника торгово-офисной недвижимости или 16% от общего числа.

С одного квадратного метра торгово-офисной недвижимости общей площадью 1 743 624 кв.м. в консолидированный бюджет Иркутской области ее собственники уплатили в 2015 году 2 тысячи рублей обязательных платежей. При этом в прошлом году просто сдавая в аренду указанные объекты коммерческой недвижимости в г. Иркутске можно было заработать от 7.476 до 8 784 рублей с одного квадратного метра (данные обзора портала RealtyVision).

Причиной столь низкой налоговой отдачи является тот факт, что 267 или 59% собственников торгово-офисных объектов применяя специальные налоговые

² Без учета имеющих разовый характер штрафов, санкций, государственной пошлины и т.д.

режимы в силу положений налогового законодательства были освобождены от уплаты налога на имущество организаций. В частности, в 2015 году не уплачивался налог с таких крупных торговых объектов г. Иркутска как деловой центр «Радиян» (ул. Розы Люксембург, 184, площадь 11 391 кв.м.), торгово-развлекательный центр «Модный квартал» (ул. 3 Июля, 25, 35 764 кв.м.), торгово-развлекательный центр «Юбилейный» (мкр. Юбилейный, 19/1, 20 599 кв.м.) и другие.

Общая сумма уплаченного собственниками торгово-офисной недвижимости налога на имущество организаций в 2015 году составила 443 895 тыс. рублей, что на 211 961 тыс. рублей (-32%) ниже расчетной суммы налога исчисленной на основании кадастровой стоимости.

Указанная сумма (212 млн. рублей) может служить оценкой экономических последствий принятия законопроекта на поступления налога на имущество организаций в областной бюджет. На величину дополнительных доходов областного бюджета будут влиять:

в сторону увеличения – тот факт, что сравнение рассчитанной на основании кадастровой стоимости суммы налога было произведено с общим объемом уплаченного собственниками торгово-офисной недвижимости налога на имущество организаций, включающего налог на другое не относящееся к рассматриваемой категории имущество;

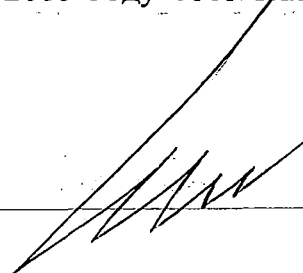
в сторону уменьшения – возможное после принятия законопроекта дробление бизнеса и торгово-офисных объектов в собственности с целью уменьшения их площади до необлагаемых размеров, то есть менее 1000 кв. метров.

В целях препятствия распространению указанных выше схем ухода от налогообложения законопроектом предусмотрено поэтапное снижение площади объектов, вовлекаемых в налогообложение исходя из кадастровой стоимости в плановом периоде: в 2018 году – до 750 кв.м., в 2019 году – до 500 кв.м., в 2020 году – до 250 кв.м.

Помимо этого, указанная норма повысит определенность ведения экономической деятельности на территории Иркутской области и станет одним из инструментов выполнения поручения Президента Российской Федерации по недопущению резкого роста налоговой нагрузки на предприятия в связи с исчислением налога на имущество организаций на основе кадастровой стоимости в отношении отдельных видов недвижимого имущества.

3. Для экономических агентов переход к налогообложению исходя из кадастровой стоимости будет характеризоваться необходимостью уплаты 372 рублей налога с одного квадратного метра объекта в год, что, как уже отмечалось выше, существенно ниже возможного к получению дохода от сдачи торгово-офисной недвижимости в аренду (сумма годовой аренды коммерческой недвижимости в г. Иркутске в 2015 году составляла в среднем 8 130 рублей за один квадратный метр).

Министр имущественных
отношений Иркутской области



В.А. Сухорученко