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

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]](#footnote-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 |
| Нижнеилимский | 4 962 |
| г. Тулун | 3 815 |
| города Черемхово, Свирск | 3 773 |
| Иркутский | 3 747 |
| Братский | 3 312 |
| Шелеховский | 2 528 |
| 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 регулярного[[2]](#footnote-2) 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 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 «Радиан» (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 |

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») [↑](#footnote-ref-1)
2. Без учета имеющих разовый характер штрафов, санкций, государственной пошлины и т.д. [↑](#footnote-ref-2)