



Ассоциация банков России
(Ассоциация «Россия»)

ПРЕЗИДЕНТ

119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23

www.asros.ru

asros@asros.ru

т. 8-(495)-785-29-90

от 20.04.2013 № 02-05/699

**Руководителю Федеральной
службы государственной
регистрации, кадастра и
картографии
(Росреестра)**

О.А. Скуфинскому

101000, г. Москва, Чистопрудный
бульвар, д. 6/19, стр. 1

Уважаемый Олег Александрович!

Ассоциация «Россия» с учётом обращений кредитных организаций направляет¹ на рассмотрение предложение, ориентированное на защиту интересов налогоплательщиков, по внесению изменений в законодательство Российской Федерации в связи с «ретроспективным» применением измененной кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей исчисления налога на имущество юридических лиц.

В соответствии с п.2 ст.375 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в ЕГРН и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 Кодекса.

В соответствии с пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ, изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ.

¹ Обращения аналогичного содержания направлены в Минфин России и ФНС России.

В то же время, согласно пп. 3, 4 п.2 ст.18 Закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в некоторых случаях измененная кадастровая стоимость подлежит применению с даты начала применения, отличной от 1 января года, а именно:

«3) со дня начала применения сведений о кадастровой стоимости, изменяемых вследствие:

а) исправления технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, послужившего основанием для такого изменения;

б) внесения изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, изменяющий кадастровую стоимость объекта недвижимости в сторону уменьшения;

в) исправления ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящего Федерального закона, в сторону уменьшения кадастровой стоимости объекта недвижимости;

4) со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объекте недвижимости, повлекших за собой изменение его кадастровой стоимости, в порядке, предусмотренном статьей 16 или частью 2 статьи 17 настоящего Федерального закона;»

В части технических ошибок отмечаем, что изменение характеристик объекта, вызванное технической ошибкой, ставит банки, как налогоплательщиков, в зависимость от качества работы третьих лиц.

Банки сталкиваются на практике и с ситуацией, когда характеристики объекта недвижимости не изменились, тем не менее изменения² вносятся в ЕГРН без уведомления банка, одновременно налоговыми органами для исчисления налога на имущество организаций измененная кадастровая стоимость применяется с даты, указанной в акте Росреестра.

² Согласно полученной информации, изменения кадастровой стоимости происходят, например, вследствие «нормализации прав и кадастра недвижимости ЕГРН», кадастровая стоимость изменяется Росреестром на основании пп.4 п.2 ст.18 Закона № 237-ФЗ и, по мнению Росреестра и налогового органа, подлежит применению с даты вступления в силу акта, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

При этом в выписке из ЕГРН, полученной из федеральной базы Росреестра и ФНС России, информация о проведённых изменениях кадастровой стоимости по объектам не всегда актуальна (на момент проведения начислений налогов не обновлена).

В результате кредитные организации о таком изменении зачастую узнают только при запросе кадастровой стоимости по истечении отчетного года, что приводит к возникновению пени и штрафов по налогу на имущество для кредитной организации.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что налогоплательщик в целях организации планирования хозяйственной деятельности должен быть заблаговременно осведомлен о составе и содержании своих налоговых обязательств, с тем чтобы иметь возможность заранее учесть связанные с этим затраты в рамках расходов на осуществление экономической деятельности. Затраты на уплату фискальных платежей не должны носить внезапный характер, выступая в качестве непреодолимого препятствия для реализации экономической свободы.

Учитывая изложенное, прошу высказать мнение на предложение по дополнению Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» положением о необходимости доведения информации по пересмотру и началу применения измененной кадастровой стоимости по инициативе Росреестра и организаций, причастных к формированию кадастровой стоимости объектов недвижимости, в срок, позволяющий налогоплательщику учесть данные изменения при расчетах с бюджетом.



Г.И. Лунтовский