



ДЕКАБРЬ 2014

## Налог на имущество организаций в Санкт-Петербурге: что изменится в 2015 году

1 января 2015 года вступает в силу Закон Санкт-Петербурга от 26 ноября 2014 года № 645-110 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О налоге на имущество организаций» (далее – «Закон»), в соответствии с которым Санкт-Петербург переходит на исчисление налога на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости.

### КТО БУДЕТ ПЛАТИТЬ?

В соответствии с Законом, налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- нежилых зданий (строений, сооружений) площадью свыше 3000 кв. м и нежилых помещений площадью свыше 3000 кв. м, которые в соответствии с Налоговым кодексом РФ фактически используются в целях размещения объектов делового, административного или коммерческого назначения, офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.

### СКОЛЬКО ПЛАТИТЬ?

#### Налоговая ставка

Для объектов недвижимости, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость, Законом на 2015 год устанавливается налоговая ставка в размере 1% от кадастровой стоимости.

#### Кадастровая стоимость

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга утвердил результаты новой кадастровой оценки объектов капитального строительства Приказом от 17 ноября 2014 года № 390 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости помещений площадью более 3000 кв. м и зданий на территории Санкт-Петербурга».

При этом, вопреки ожиданиям, кадастровая стоимость по большинству объектов оказалась *значительно выше результатов предыдущей кадастровой оценки.*



## КАК СНИЗИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ?

**Действующее законодательство позволяет оспорить (пересмотреть) кадастровую стоимость объектов недвижимости в комиссии или суде в случае, если в отношении объекта установлена его рыночная стоимость.**

*В 2014 году в законодательство об оценочной деятельности были внесены изменения, принятые на основании Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21 июля 2014 года № 225-ФЗ (далее – «Закон № 225-ФЗ») и Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами» от 04 июня 2014 г. № 143-ФЗ (далее – «Закон № 143-ФЗ»), в существенной степени меняющие порядок оспаривания кадастровой стоимости.*

### Основные изменения сводятся к следующему:

- Закон № 225-ФЗ предусматривает *ступенчатый порядок оспаривания кадастровой стоимости*: для юридических лиц обращение в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости является обязательной предварительной стадией, а обращение в суд возможно только в случае отклонения комиссией заявления либо в случае, если заявление о пересмотре не было рассмотрено комиссией в установленный срок. При этом, комиссия по оспариванию кадастровой стоимости становится постоянно действующим органом.
- *Ретроспективный характер пересмотра кадастровой стоимости*: в случае оспаривания, новая кадастровая стоимость *применяется* для целей налогообложения с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, однако не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая является предметом оспаривания. Ранее законодательство исходило из необходимости корректировки налоговой базы лишь после внесения новой стоимости в кадастр.
- Государственная кадастровая оценка может проводиться не чаще чем один раз в течение 3 лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение 2 лет) и не реже чем один раз в течение 5 лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка. Ранее закон об оценочной деятельности содержал указание лишь на максимальный срок (не реже 5 лет), а частота пересмотра внутри этого срока оставалась на усмотрение органов власти.
- *Изменение подведомственности споров об определении кадастровой стоимости*. Закон № 143-ФЗ внес изменения только в статью Гражданского процессуального Кодекса РФ о подсудности, а не подведомственности, а Закон № 225-ФЗ исключил указание на рассмотрение споров в арбитражных судах, закрепив общую формулировку «результаты могут быть оспорены в суде». В результате продолжительной дискуссии, развернувшейся на почве указанных изменений, в настоящее время преобладающая судебная практика склоняется к тому, что дела, связанные с оспариванием кадастровой стоимости подведомственны судам общей юрисдикции.



## НАШИ РЕКОМЕНДАЦИИ

Мы рекомендуем внимательно проанализировать региональное законодательство в части новых правил о налоге на имущество организаций и финансовые последствия в связи с новой кадастровой оценкой объектов капитального строительства.

Будем рады оказать Вам помощь в случае возникновения вопросов по порядку оспаривания кадастровой стоимости, а также применения новых положений законодательства в этой связи.

## Контакты



### Ольга Мищенко

Руководитель практики строительства и ГЧП Санкт-Петербургского офиса

АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

Тел.: +7 (812) 322 9681

[olga\\_mischenko@epam.ru](mailto:olga_mischenko@epam.ru)



### Юрий Нефедов

Юрист практики строительства и ГЧП Санкт-Петербургского офиса

АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

Тел.: +7 (812) 322 9681

[yury\\_nefedov@epam.ru](mailto:yury_nefedov@epam.ru)

## Управление подпиской

Вы получили этот бюллетень, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена Вам по ошибке, приносим извинения и просим направить отказ от рассылки.

Отказ от рассылки: отправьте в ответ на это письмо сообщение с темой [Unsubscribe](#).

Подписка: для внесения Вашего адреса в список получателей информационных сообщений Адвокатского Бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, направьте в ответ на это письмо сообщение с темой [Subscribe](#).