



**«Актуальные вопросы
оспаривания результатов определения
кадастровой стоимости»**

Демина М.Ю., региональный представитель
НП «СРОО «Экспертный совет» по Вологодской области,
член Рабочей группы при Минэкономразвития
по повышению квалификации и контролю качества

**С 1 января 2016 года в Вологодской области
исчисление имущественных налогов происходит
исходя из кадастровой стоимости.**

**В связи с этим Законодательным Собранием области
приняты законы:**

**- от 26 ноября 2015 года
№3786-ОЗ "О внесении
изменений в закон
области "О налоге на
имущество организаций"
и об отмене закона
области "О внесении
изменений в закон
области "О налоге на
имущество организаций"**

**- от 26 ноября 2015 года
№3787-ОЗ "Об
установлении единой
даты начала применения
на территории
Вологодской области
порядка определения
налоговой базы по налогу
на имущество физических
лиц исходя из кадастровой
стоимости объектов
налогообложения"**

Статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлены особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, а именно:

- 1) административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них;
- 2) нежилых помещений, 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;
- 3) объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- 4) жилых домов и жилых помещений, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

Особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости (статья 378.2 Налогового кодекса РФ)

Объект облагается налогом на имущество исходя из кадастровой стоимости, если одновременно выполняются **четыре условия** (п. п. 1, 2, 7, 10, пп. 2, 3 п. 12 ст. 378.2 НК РФ, Письма Минфина от 21.05.2014 (№ 03-05-05-01/24062, от 19.05.2014 № 03-05-04-01/23641):

1. Объект принадлежит организации на праве собственности.

2. Объект по правилам бухгалтерского учета учтен на балансе в составе основных средств (на счете 01 "Основные средства" или 03 "Доходные вложения в материальные ценности") (Письмо ФНС от 06.06.2014 № БС-4-11/10837@).

3. Объект включен в перечень объектов недвижимости, по которым налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Этот перечень должен быть определен субъектом РФ (его уполномоченным органом), в котором находится объект недвижимости, и опубликован на официальном сайте субъекта РФ (его уполномоченного органа) не позднее 1 января текущего года (Письмо ФНС от 14.08.2014 № ПА-4-11/16089) (п. 7, ст. 378.2 НК РФ)

4. кадастровая стоимость самого объекта или здания, в котором находится объект (помещение), определена по состоянию на 1 января текущего года. (п. 2, ст. 378.2 НК РФ)

Департамент имущественных отношений Вологодской области - уполномоченный орган субъекта Российской Федерации по:

1. определению перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость;
2. размещению Перечня на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.
3. направлению Перечня в налоговый орган субъекта не позднее 1 января текущего года.

(Постановление Правительства Вологодской области от 31.08.2015 № 711 «О внесении изменений в постановление Правительства области от 24 июля 2012 года № 874»)

Перечень объектов имущества, расположенных на территории муниципальных районов и городских округов области, в отношении которых налоговой базой является кадастровая стоимость.

Утвержден распоряжением Департамента имущественных отношений области от 23 декабря 2015 года № 2066-р.

Всего 14965 объектов:

- Вологда - 5925**
- Череповец - 3855**
- Остальные районы - 5185**

Размеры налоговых ставок

Организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 НК РФ	2,2
Организации, в отношении железнодорожных путей общего пользования, магистральных трубопроводов, линий энергопередачи, а также сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов	1,3
Организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 378.2 НК РФ, применяющих общий режим налогообложения	2
Организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 378.2 НК РФ, применяющих упрощенную систему налогообложения и (или) систему налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности, находящихся на территории административных центров муниципальных районов	0,5
Организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 378.2 НК РФ, применяющих упрощенную систему налогообложения и (или) систему налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности, находящихся на территории муниципальных районов, за исключением административных центров	0,2

Земли населенных пунктов Вологодской области

Оценено более 550 тыс. земельных участков

Утверждены результаты определения кадастровой стоимости [приказом Департамента от 27.12.2012 № 206](#) .

Для целей налогообложения **применяется с 01.01.2014.**

Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений Вологодской области - Оценено более 62 тыс. земельных участков

Утверждены результаты определения кадастровой стоимости [приказом Департамента от 16.12.2013 № 37н](#)

Для целей налогообложения **применяется с 01.01.2015.**

Земли сельскохозяйственного назначения Вологодской области

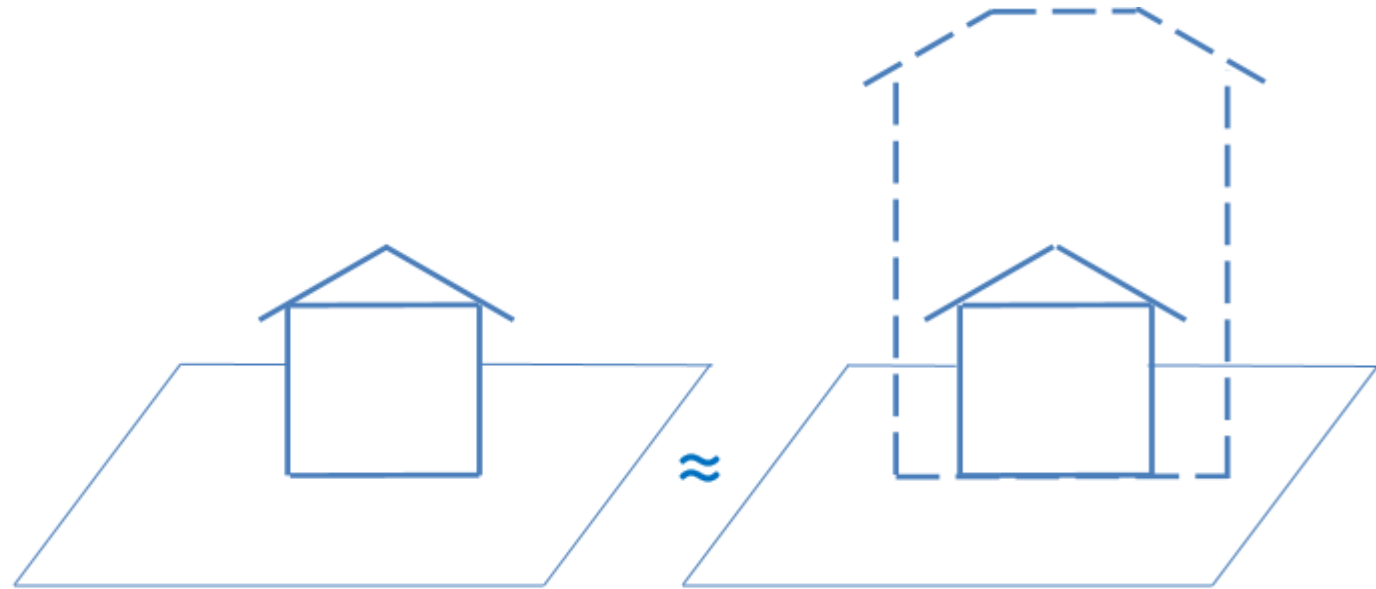
Утвержден список из 100 тыс. земельных участков

[Распоряжение Департамента имущественных отношений Вологодской области от 07.04.2016 № 476-р "О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Вологодской области"](#)

Почему кадастровая оценка завышена?

1. Некачественная информация в Перечне объектов оценки
2. Исполнитель определяется на аукционе – кто быстрее и кто дешевле
3. Нет единой методологии
4. Административное давление на исполнителей

Проблемы кадастровой оценки земли на примере улицы Ивачевской



вид
разрешенного
использования

для
индивидуальной
жилой застройки

для жилищного
строительства,
для постоянного
проживания,
под жилой дом

Некачественная информация по ВРИ для земельных участков

15-20% – информация о ВРИ отсутствует

5-30% – информация о ВРИ не соответствует факту

до 5% – информация неоднозначна:

- «в собственность»;
- «для иного использования»;
- «под застройку»;
- «для строительства»;
- «неопределено».

Характеристики объектов капитального строительства

Характеристика	Проблема	Доля объектов (~), %
Площадь	информация некорректна (квартиры менее 1 м ² , многоквартирные дома до 20 м ² или 22 589 111 м ²)	5
Наименование	информация некорректна («основное», «Умелые ручки», «нежилое»)	свыше 30
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	информация отсутствует / некорректна (1500 год для МЖС)	от 20 до 80
Материал стен	информация отсутствует / некорректна: <ul style="list-style-type: none"> • для зданий • для помещений 	<ul style="list-style-type: none"> • свыше 30 • свыше 50

Характеристика объектов недвижимости при определении рыночной стоимости

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Размер земельного участка	Малые участки до 0.5 га; Средние участки 0.5 - 5 га; Большие участки 5 - 20 га; Крупные участки свыше 50 га.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций, инженерии	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация;	Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Целевое назначение земли	Под склады; Под производство; Под торговые площади; Под офисы; Под административно-производственные цели; Прочее.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка
Виды права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование; Владение.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Удаленность от областного центра	До 10 км; 10-20 км; 20-40 км; 40-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км	Учитывает различные потребности потенциального покупателя
Местоположение и окружение	В непосредственной близости от водного объекта; В непосредственной близости лесного массива; Ж\д ветка Другое окружение.	Предпочтение зависит от объекта оценки

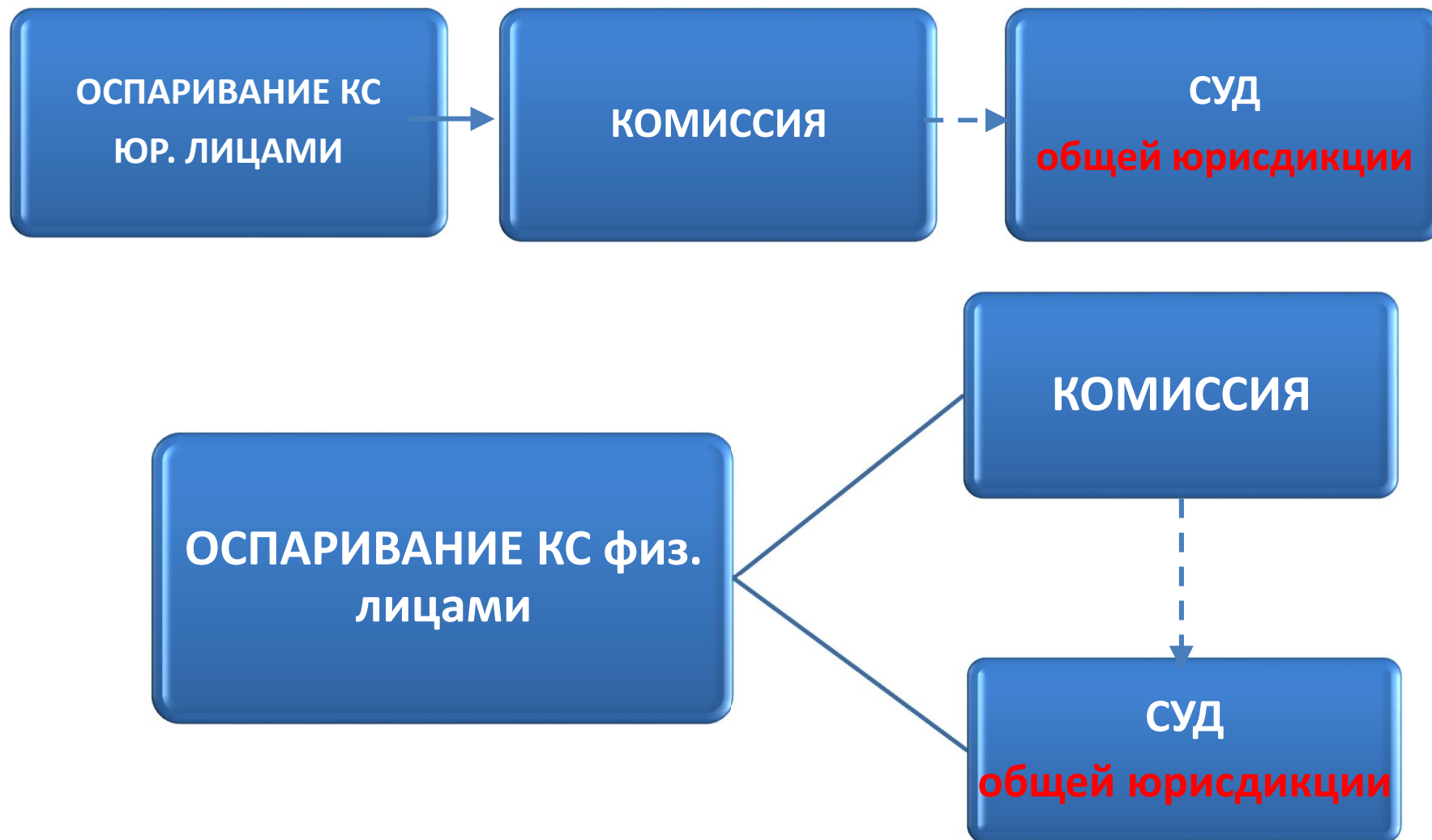
Корректировки при оценке земельных участков

- Масштаб, размер площади объекта
- Категория земли
- Вид разрешенного использования
- Условия продажи
- Состояние рынка
- Состав инженерного обеспечения
- Наличие ограничений
- Местоположение
- Транспортная доступность
- Состав передаваемых прав на объект
- Ж\д ветка

№пп	площадь	кадастровый номер	кадастровая стоимость	рыночная стоимость	изменение
1	20 568	35:___:4	308 414 486,16	103 498 176,20	-66,44%
2	14 013	35:___:1	136 546 875,90	40 238 329,50	-70,53%
3	13 431	35:___:95	26 340 205,65	8 372 400,00	-68,39%
4	23726	35:___:162	153 560 128,98	75 000 000,00	-51,16%
5	33588	35:___:163	217 389 261,24	105 000 000,00	-51,70%
6	10430	35:___:1764	67 505 358,90	33 000 000,00	-51,11%
7	8410	35:___:1765	54 431 454,30	26 500 000,00	-51,31%
8	50706	35:___:1399	328 180 894,38	150 000 000,00	-54,29%
9	60002	35:___:69	388 346 744,46	180 000 000,00	-53,65%
10	69841	35:___:70	452 027 015,43	220 000 000,00	-51,33%

ОСПАРИВАНИЕ КС - ЧТО ЕСТЬ СЕЙЧАС

(В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 24.18. ФЗ-135):



Спасибо за внимание!

Региональное представительство

НП СРОО «Экспертный совет»

г. Череповец, ул. Олимпийская, д.81,

офис 215

8(8202) 540-547, 8-921-723-05-47