

Налог на имущество организаций

Лектор: Лыкова Екатерина Юрьевна

Центр подготовки налоговых консультантов
(495) 925-03-87 nalog@cpnk.ru <http://cpnk.ru>

История налога на имущество

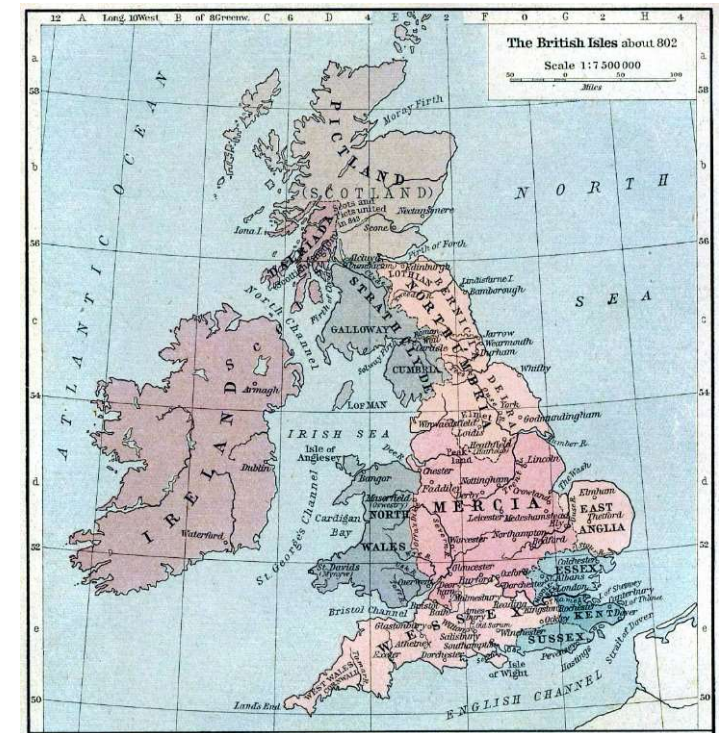


Древняя Греция

Эйсфора - чрезвычайный налог на имущество

Средневековая Англия

Датские деньги (danegeld) –
специальный поземельный налог



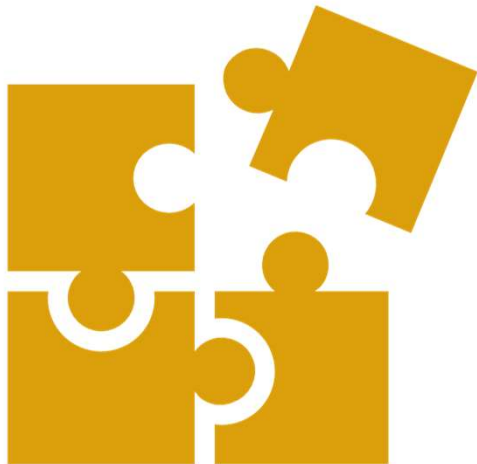
Статья 14 НК РФ

Налог на имущество
относится
к региональным налогам

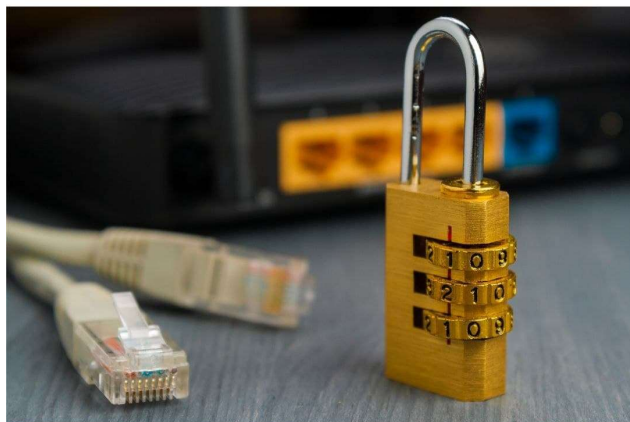


Российская Федерация
89 регионов

Статья 12 НК РФ



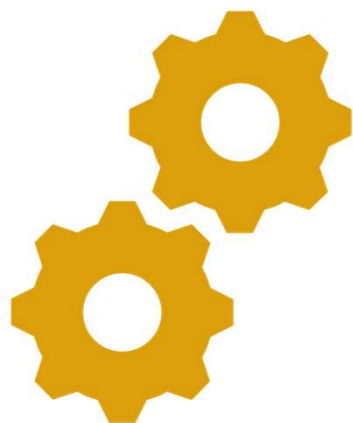
НК РФ
устанавливает налог



Регион
вводит налог

Статья 12 НК РФ

Регион наделен правом
определять



Ставки

Льготы

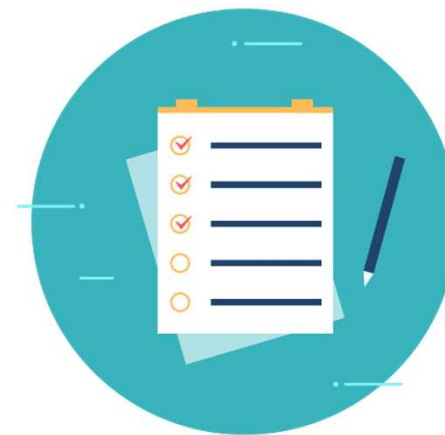
Особенности определения
налоговой базы

Консультант



Открывает НК РФ + региональный закон

Определяет особенности налогообложения
в конкретном регионе



Централизованный сервис ФНС



←

→

↺

🔒

nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1231915/

🗑

🔗

☆

←

НА САЙТ ФНС РОССИИ

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
О СТАВКАХ И ЛЬГОТАХ
ПО ИМУЩЕСТВЕННЫМ НАЛОГАМ

ГЛАВНАЯ

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СТАВКАХ И ЛЬГОТАХ ПО ИМУЩЕСТВЕННЫМ НАЛОГАМ

ВИД НАЛОГА		НАЛОГОВЫЙ ПЕРИОД	
Налог на имущество ФЛ		2023	
СУБЪЕКТ РФ	КОД НАЛ. ОРГАНА	МУН. ОБРАЗОВАНИЕ	СРОК УПЛАТЫ
77 - Г. Москва	7700	г.Москва	Не позднее 02.12.2024

Реквизиты нормативного правового акта

НАЗВАНИЕ ДОКУМЕНТА	НОМЕР ДОКУМЕНТА	ДАТА ДОКУМЕНТА
--------------------	-----------------	----------------

Глава 30 НК РФ



Налогоплательщики

Юридические лица

Кто не платит налог (льготники) 381 НК РФ

В отношении имущества, используемого
в уставной деятельности

- ✓ религиозные организации
- ✓ организации и учреждения уголовно-исправительной системы
- ✓ общероссийские организации инвалидов, членами которых на 80% являются инвалиды и их законные представители

Налогоплательщики

Юридические лица

Кто не платит налог (льготники) 381 НК РФ

В отношении всего имущества

- ✓ резиденты Сколково
- ✓ государственные научные центры
- ✓ коллегии адвокатов, адвокатские бюро и юридические консультации

и ряд других организаций в отношении определенных групп имущества

Льгота по ст. 381 НК РФ



Юридические лица заявляют льготу с 01.01.2022 по объектам, облагаемым по кадастровой стоимости (п.8 ст. 382 НК РФ)

Заявление КНД 1150121

(Приказ ФНС России от 09.07.2021 N ЕД-7-21/646@)

Если заявление не будет подано, налоговый орган предоставить льготу, исходя из доступной ему информации (п.8 ст.382 НК РФ)

Письмо ФНС от 02.09.2021 № БС-4-21/12421@

Налоговый период

Календарный год

Отчетный период

Квартал, полугодие, 9 месяцев



Налоговая ставка



НК РФ определен максимум

2,2 % для объектов с базой по среднегодовой стоимости

2% для объектов с базой по кадастровой стоимости (изменяется с 2025 года – детализация нормы)

Субъекты РФ

Устанавливают ставки в заданных НК РФ пределах. Выделять в отдельные группы можно объекты по их видам или кадастровой стоимости (норма с 01.01.2023)

Налог на имущество организаций

2,5% новая предельная ставка
[п.1.3 ст.380 НК РФ]



размер ставки
определяет субъект РФ



применяется для объектов,
облагаемых по
кадастровой стоимости

 **2025**

Применяется к объектам с кадастровой
стоимостью свыше

300 МЛН

Ставки по субъектам с 01.01.2023

Старая редакция п.2 ст.380 НК РФ (до 2023)

... в зависимости от категорий налогоплательщиков и (или) имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Новая редакция п.2 ст.380 НК РФ (после 2023)

...в зависимости от вида недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, и (или) его кадастровой стоимости.

Письмо Минфина от 09.12.2021 N 03-05-04-01/100107

Под видом объекта недвижимости
понимается,
в частности:
здание, сооружение,
помещение (жилое, нежилое),
гараж, машино-место,
объект незавершенного строительства,
единый недвижимый комплекс,
многоквартирный дом.



Объект Тип 1



Недвижимое имущество,
учитываемое как ОС на балансе организации
(пп.1 п.1 ст.374 НК РФ)

База определяется по среднегодовой стоимости

Объект Тип 2



Недвижимое имущество, налоговая база по которому определяется как кадастровая стоимость объекта

Тип 2.А

Тип 2.В

Тип 2.А



Относятся:

1. жилые дома, жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства;

2. жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или ИЖС.

пп.4 п.1 ст.378.2 НК РФ



Тип 2.В



Относятся:

Объекты недвижимости,
находящиеся в региональном
перечне.

В перечень включаются:

АДЦ и ТЦ и помещения в них;

нежилые помещения, где размещены

офисы, торговые объекты, общепит, бытовые услуги.

пп.1 и 2 п.1 ст.378.2 НК РФ



Тип 2.В



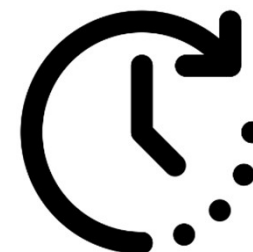
Правила создания списков:

Ограничитель для государства

В перечень включаются:

Вновь выявленные в налоговом периоде объекты
недвижимости - со **следующего налогового периода**

абз. 1 п.10 ст.378.2 НК РФ



Тип 2.В

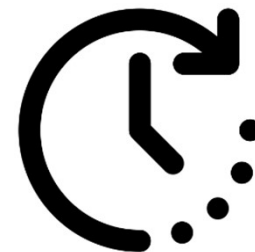


Правила создания списков:

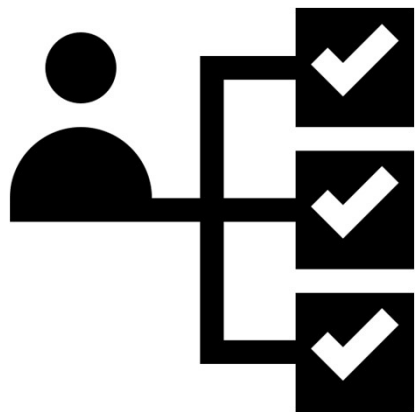
Ограничитель для
налогоплательщика

По кадастровой стоимости облагаются объекты недвижимости, образованные из включенных в перечень (раздел, выдел и т.д.) **в налоговом периоде**, если они соответствуют критериям перечня

абз. 2 п.10 ст.378.2 НК РФ



Чтобы платить налог по кадастровой стоимости, должны быть условия:



кадастровая стоимость объектов установлена;

в региональных законах указано, что объекты облагаются налогом по кадастровой стоимости;

АДЦ, ТЦ

нежилые помещения-офисы, торговые объекты, общепит, бытовые услуги – **должен быть утвержден перечень на 1 МАРТА года**

Если хотя бы одно из этих требований не выполнено, налог с таких объектов надо рассчитывать по среднегодовой стоимости при условии, что в бухучете они учтены как основные средства.

Исключение: те, кто применяет УСН, патент. Налог по среднегодовой стоимости они не платят (п. 2 ст. 346.11, п. 4 ст. 346.26 НК РФ)

Если объект есть в перечне, но по нему не определена кадастровая стоимость, то налог платится исходя из среднегодовой стоимости.

Что означает для **размещения** офисов?

- ☑ Офисы будут сдаваться в аренду
- ☑ Офисы будут использоваться собственником для своей деятельности



Разницы нет!



**Когда объект недвижимости может
учитываться в БУ не как ОС?**

ФСБУ 06/2020 ОС

имеют материально-физическую форму
используются в обычной деятельности
более 12 месяцев
способны приносить доход в будущем
(п.4 ФСБУ)

ФСБУ 5/2019 Запасы

объекты недвижимого имущества,
приобретенные или созданные для
продажи в ходе обычной деятельности
организации
(пп.ж п.3 ФСБУ)



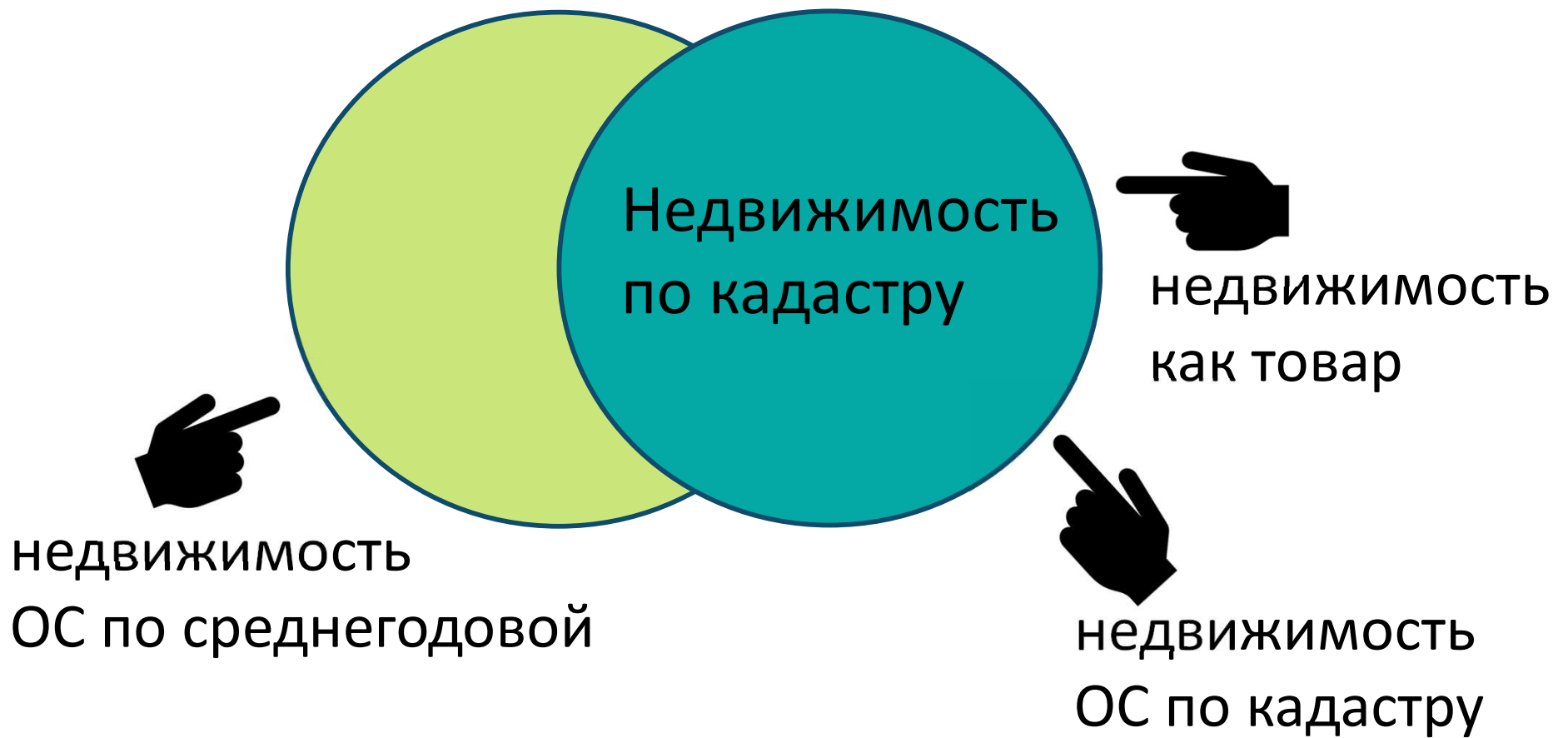
**Какой сейчас лимит стоимости ОС
в бухгалтерском учете?**

А в налоговом учете?

Вопрос:

А ведь та недвижимость, которая учитывается по кадастровой стоимости, будет значится на балансе как ОС?





Если объект недвижимости подпадает под налог на имущество по кадастровой стоимости, неважно, является ли он объектом ОС или нет, налоговую базу считаем по кадастру

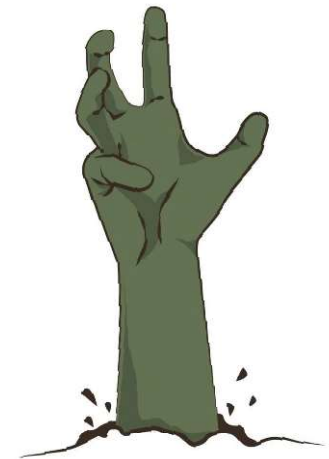
Мертвые души

Недвижимость была демонтирована или разрушена, но не исключена из ЕГРН вовремя

Письмо ФНС от 08.07.2016

№БС-4-11/12327@

исчисление налога на имущество организаций в случае сноса объекта недвижимого имущества производится до даты регистрации прекращения права собственности



Определение ВС от 20.09.2018 №305-КГ18-9064

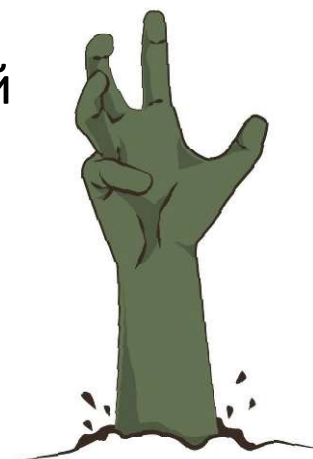
ОАО Прачечная «Очаково»

Фабула

компания владела на праве собственности зданием, включенным в перечень объектов, облагаемых по кадастровой стоимости.

В апреле 2015 здание демонтировали, но сведения исключили из ЕГРП в сентябре 2015.

НО – налог исчисляется до момента исключения из ЕГРП



Выводы Верховного Суда

1. Объект должен реально существовать.
2. Если недвижимость снесли, то право собственности на нее прекращается по факту уничтожения, то есть утраты физических свойств имущества

п.4.1 ст. 382 НК РФ

исчисление налога прекращается с 1-го числа месяца гибели или уничтожения объекта

С 01.01.2022 действует Заявление об уничтожении зданий и помещений (Приказ ФНС от 16.07.2021 №ЕД-7-21/668@)

Что нужно сделать?



1. Оформить заявление
2. Подать заявление об исключении из ЕГРН
3. Приложить доказательства:
справки, что объект отключен от инженерных служб,
экспертное заключение.

С 01.01.2019

Движимое имущество не является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций



С 01.01.2022

Имущество, переданное в аренду (лизинг) подлежит налогообложению у арендодателя(лизингодателя).

(п.49 ст.1 382-ФЗ от 29.11.2021)



**Самолеты облагаются налогом
на имущество организаций?**

Да, в силу ст. 130 ГК РФ



Одна оговорка:

кроме воздушных судов, зарегистрированных
в Калининградской и Приморской СЭЗ
(пп. 10 п.1 ст.374 НК РФ)

Не облагаются налогом на имущество

земельные участки;
объекты культурного наследия;
ядерные установки, используемые для
научных целей;
ледоколы;
космические объекты.





Переменка

Расчет платежей



По кадастровой стоимости

$\frac{1}{4}$ кадастровой стоимости $\times$ ставка (max 2,5 %)

Если у налогоплательщика в течение налогового периода возникло или прекратилось право на объект, налог рассчитывается с учетом коэффициента владения.

$K_{\text{вл.}} = \text{число месяцев владения} / 12$

Как округлять месяца

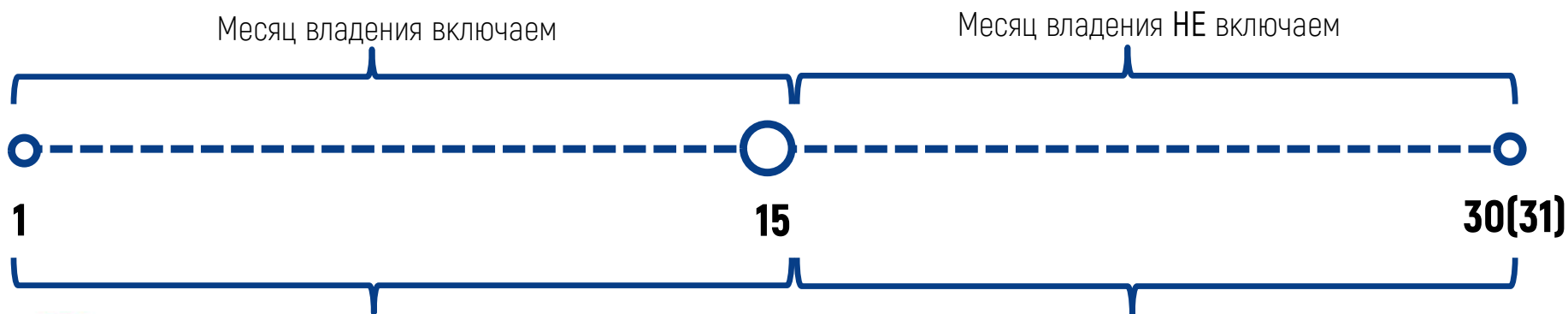


15 число – «линия перемены дат»

Правила включения месяца владения в расчет по налогу на имущество организаций по дате приобретения/прекращения права



Право на объект приобретено



Право на объект прекращено

Месяц владения НЕ включаем

Месяц владения включаем

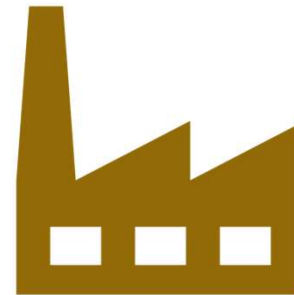


**Каким будет коэффициент владения исходя
из методики п.5 ст.382 НК РФ,
если недвижимость приобретена 14 марта
и продана 18 ноября 2026 года?**



**Каким будет коэффициент владения исходя
из методики п.5 и 4.1 ст.382 НК РФ,
если недвижимость приобретена 14 марта
и уничтожена 18 ноября 2026 года?**

Налоговая база



По среднегодовой стоимости

Определяется по остаточной стоимости (ОС) объекта (по данным БУ) на 1 число каждого месяца отчетного периода

Средняя стоимость за период. Формула:

$$\text{I кв} = (\underline{\text{ОС 01.01}} + \text{ОС 01.02} + \text{ОС 01.03} + \text{ОС 01.04}) / 4$$

$$\text{II кв} = (\text{ОС 01.01} + \text{ОС 01.02} + \dots + \text{ОС 01.06} + \text{ОС 01.07}) / 7$$

$$\text{III кв} = (\text{ОС 01.01} + \text{ОС 01.02} + \dots + \text{ОС 01.09} + \text{ОС 01.10}) / 10$$

Среднегодовая стоимость. Формула:

$$\text{IV кв} = (\text{ОС 01.01} + \text{ОС 01.02} + \dots + \text{ОС 01.12} + \underline{\text{ОС 31.12}}) / 13$$

Расчет платежей



Авансы

I кв = Средняя стоимость за 1 кв. X ставку(max 2,2 %) / 4

II кв = Средняя стоимость за 1 п-е X ставку(max 2,2 %) / 4

III кв = Средняя стоимость за 9 мес. X ставку(max 2,2 %) / 4

Годовой платеж

IV кв = Среднегодовая ст-ть X ставку(max 2,2 %) – Авансы

Расчет платежей аванс за I квартал

	01.01	01.02	01.03	01.04
Первонач. ст-ть	1 200 000	1 200 000	1 450 000	1 450 000
Накоплен. ам-я	980 000	990 000	1 000 000	1 010 000
Остаточная ст-ть	220 000	210 000	450 000	440 000

Шаг 1

Средняя ст-ть I кв. = $(220\,000 + 210\,000 + 450\,000 + 440\,000) / 4 = 330\,000$

Шаг 2

Аванс I кв. = $(330\,000 \times 2,2\%) / 4 = 7260 / 4 = 1815$ руб.

Инвестиционная недвижимость



Предназначена для сдачи в аренду или получения дохода от прироста ее стоимости.

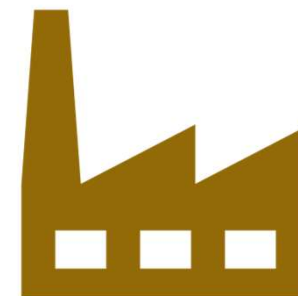
Примеры:

Здание, которое сдается в аренду

Здание, которое реконструируется,
чтобы потом сдавать его в аренду.



ФСБУ 06/2020



Два метода оценки ОС

по первоначальной
стоимости

по переоцененной
стоимости



! Амортизация начисляется в обоих случаях
Исключение - инвестиционная недвижимость,
учитываемая по переоцененной стоимости
(п.28 ФСБУ)

Оценка активов- осторожно, налоговые риски



Письмо Минфина от 13.11.2023

N 03-05-04-01/108053

Речь о инвестиционной недвижимости, учитываемой по методу переоценки

Выводы Минфина:

1. Полное обесценение объектов основных средств, подлежащих налогообложению, может быть достигнуто недобросовестными налогоплательщиками в результате совершения сделок, основной целью которых является неуплата (неполная уплата) суммы налога.
2. В связи с этим требуют особого внимания такие факты, как, например, заключение налогоплательщиком заведомо убыточных договоров аренды.
3. Полное обесценение инвестиционной недвижимости требует оценки с точки зрения получения налогоплательщиком необоснованной налоговой выгоды путем применения схем незаконной оптимизации по налогу на имущество организаций.

ФСБУ 26/2020 Кап.вложения



У капитальных вложений должен быть результат:
либо ввод в эксплуатацию ОС,
либо выбытие (продажа, утрата, демонтаж)

Цель налогового органа - выявить объекты ОС,
неправомерно учитываемые на 08 счете



В случае выявления налог будет
начислен, исходя из сути объекта,
вне зависимости от того, 08 или 01
счет задействован для учета.

ФСБУ 26/2020 Кап.вложения, аренда и неотделимые улучшения



Неотделимые
улучшения

Капитальные
вложения

Текущий
ремонт

Арендатор, производя неотделимые улучшения кап.характера, формирует у себя объект - учета капитальные вложения.

Капитальные вложения арендатора должны
по их завершении
или стать объектом ОС (п.18 ФСБУ 26/2020)
или быть переданы арендодателю (пп.1 п.19 ФСБУ 26/2020)



**Кто платит налог на имущество?
Арендатор или арендодатель?**



Ответ зависит от того, как это описано в договоре аренды.

По договору

Налог на имущество

Арендодатель
компенсирует арендатору
затраты до момента ввода
в эксплуатацию, но после
их завершения

Арендодатель увеличивает
первоначальную стоимость
объекта ОС у себя, платит
налог на имущество по
правилам 30 главы НК РФ

Арендатор производит
работы по неотделимым
улучшениям за свой счет
без послед. компенсации

До момента окончания
аренды у арендатора
учитывается объект ОС и он
платит налог по
среднегодовой стоимости
(пп.1 п. 1 ст.374 НК РФ)

ФСБУ 25/2018 Аренда



При финансовой аренде (лизинге) у арендодателя на балансе создается специальный актив – инвестиции в аренду, который учитывается по правилам п. 32-40 ФСБУ, ОС со счета 01 списывается.

Для расчета налога по среднегодовой стоимости в той оценке, как она отражена в регистре бухгалтерского учета на соответствующие даты, то есть как чистая стоимость инвестиции в аренду (договорная цена) уменьшенная на величину фактически полученных арендных платежей с учетом иных особенностей, установленных пунктами 32 — 40 ФСБУ 25/2018.

Письмо Минфина N 03-05-04-01/402 от 11.01.2022

Безвозмездно полученное имущество

Первоначальную стоимость оцениваем по рыночной цене



Где берем рыночную стоимость?

Цена у
производителя

Данные о ценах
у органов
статистики,
СМИ, из
доступных
источников

Экспертное
заключение



**Квартира, купленная на продажу облагается
налогом на имущество организаций?**

А купленный на продажу офис?

Да, квартира облагается по кадастру.

Факт учета на 41 счете не играет значения



Важно - обложение налогом как вида объектов должно быть упомянуто в региональном законе

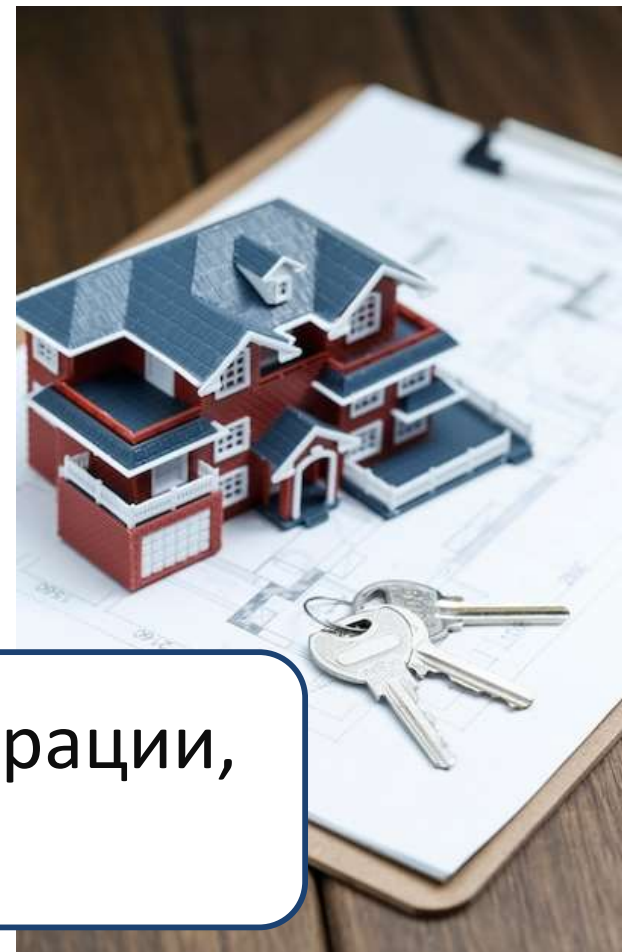
Офис облагается по кадастру. Балансовый счет также не имеет значения.



Важно - региональный закон и включение в региональный перечень.

**Письмо Минфина от 13.12.2019
№03-05-05-01/97667**

Где узнать информацию о кадастровой стоимости?



На сайте Федеральной службы регистрации,
кадастра и картографии

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Каким образом можно оспорить кадастровую стоимость?



2 варианта действий:

через суд;

региональная комиссия.

Для обращения в суд не требуется изначально пройти комиссию.

ст. 22 ФЗ «О кадастровой оценке»

В комиссию предоставляется копия выписки ЕГРН, правоустанавливающие документы, рыночная оценка.

Срок рассмотрения 30 дней



Что в результате?

Если комиссия (или суд) приняли положительное решение, пересмотренная кадастровая оценка по рыночной цене при расчете налога будет применяться ретроспективно (т.е. начиная с даты применения оспоренной стоимости).

п.15 ст. 378.2 НК РФ



Успешно оспорили кадастровую оценку на 01.01.2023?

Налог должен быть пересчитан за весь период(2023-2024 годы)





Переменка

Региональный перечень

Уполномоченный орган субъекта
РФ не позднее ~~1 января~~ **1 марта***

01

определяет перечень

02

направляет в налоговый
орган по субъекту

03

размещает перечень в Интернете

Критерий для попадания АДЦ или ТЦ в перечень – не менее 20 %
используется в деловых целях
(АДЦ – размещение офисов, ТЦ – торговые объекты, общепит, бытовые
услуги)

*** новация с 2026 года**

Перечень, или туда и обратно

Налоговые органы зачастую используют формальный подход.

Постановление КС РФ от 12.11.2020
№46-П

В КС обратилась ОАО «Московская шерстопрядильная фабрика»

Суть проблемы: 2 объекта недвижимости были отнесены в перечень только на основании того, что разрешенное использование земельных участков, на которых они расположены

Участок 1 - размещение объектов под производственные и торговые цели

Участок 2 - размещение объектов под офисные и образовательные объекты

Фактически размещались производственные и образовательные объекты.

Выводы: нельзя определять базу по налогу на имущество исходя из кадастровой стоимости, исключительно в связи с тем, что он расположен на земельном участке, который в т.ч. предполагает расположение объектов торгового назначения.



Перечень, или туда и обратно



Определение КС
от 31.01.2023 №210-О

ООО «ФК Волна»

Суть проблемы: очередное оспаривание конституционности положений ст.378.2 НК РФ

Выводы:

1. 378.2 устанавливает необходимые и достаточные критерии, позволяющие отнести недвижимое имущество к объекту, налоговая база по которому определяется как кадастровая стоимость
2. Положения ст. 375 и 378.2 Налогового кодекса не лишают налогоплательщиков возможности при разрешении споров представлять доказательства, указывающие на несоответствие принадлежащего им имущества критериям, установленным оспариваемым регулированием.

Перечень, или туда и обратно

Определение КС РФ
от 12.07.2022 №1717-О



ООО «Славянка»

Суть проблемы: очередное оспаривание конституционности положений ст.378.2 НК РФ, но в другую сторону.

«многофункциональный общественный центр» не было включено в перечень за 2016 год, но затем было включено в перечень за 2017. Налогоплательщик самостоятельно рассчитал налог исходя из кадастровой стоимости и за 2016 год.

Жалоба не принята к рассмотрению.

Проявлять такую инициативу в отношении правил налогообложения нельзя.



Порядок уплаты налога

Налоговая база определяется отдельно

- ☒ По местонахождению организации
- ☒ По местонахождению обособленных подразделений, имеющих отдельный баланс
- ☒ По местонахождению имущества, находящегося отдельно от организации и ее обособленных подразделений

(ст.384,385 НК РФ)



Порядок уплаты налога

ФНС применяет по налогу на имущество организаций проактивный порядок для

- ☒ Налога по объектам, у которых налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости
- ☒ Налога, подлежащего уплате иностранными организациями, не осуществляющими деятельность на территории РФ, в случае если они не сдали в срок декларацию



С 01.01.2023 объекты, с налогом исчисляемым по кадастру, не включаются в декларацию по налогу

Порядок уплаты налога



Что значит проактивный?

Налоговый орган самостоятельно формирует и направляет налогоплательщику сообщение о сумме исчисленных налогов с указанием кадастровых номеров объектов

Что требуется от налогоплательщика?

Заявить льготу, если не сделает – НО задействует льготы по своим данным

Если недвижимость облагается по кадастру, не попадает под льготу и при этом отсутствует в сообщении от НО – сообщить о наличии объекта (п.2.2 ст.23 НК РФ)

Если не согласен с объектами, включенными в сообщение, суммой, неучтенными льготами и пр.– дать пояснения НО в течение 20 дней (п.6 ст.386 НК РФ – п.6 ст.363 НК РФ)



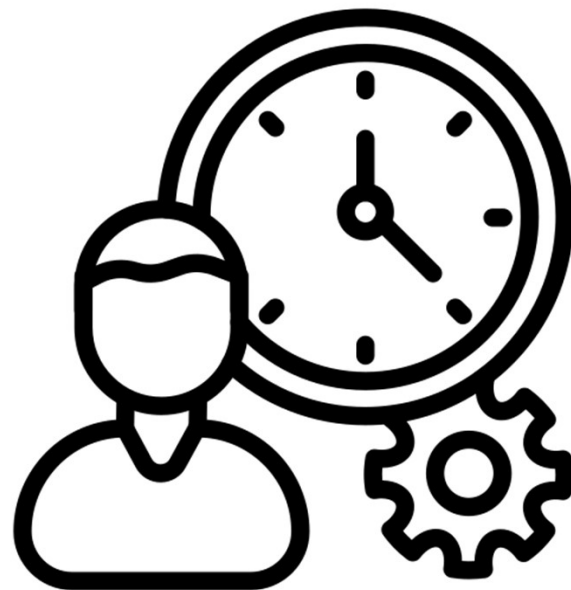
С 01.01.2024 действует новая форма пояснений
(Приказ ФНС от 28 августа 2023 г. N ЕД-7-21/577@)

Источники данных и цифровизация

Письмо ФНС России 1 августа 2025 г. № СД-4-21/7218@

Возникли основания для
исчисления и перерасчета?

Оснований для ограничения
периодов нет



Льгота по ст. 381 НК РФ



Юридические лица заявляют льготу с 01.01.2022 по объектам, облагаемым по кадастровой стоимости (п.8 ст. 382 НК РФ)

Заявление КНД 1150121

(Приказ ФНС России от 09.07.2021 N ЕД-7-21/646@)

Если заявление не будет подано, налоговый орган предоставить льготу, исходя из доступной ему информации (п.8 ст.382 НК РФ)

Письмо ФНС от 02.09.2021№БС-4-21/12421@

Порядок уплаты налога



Налоговая декларация

С 01.01.2023 подается только по имуществу, облагаемому по среднегодовой стоимости.



С 01.01.2024 поменялся срок представления декларации по налогу на имущество организаций

Срок представления декларации

Было

не позднее
25 марта

Стало

не позднее
25 февраля

Порядок уплаты налога



Единая декларация по субъекту

Налогоплательщик имеет право подать уведомление о представлении единой декларации в налоговый орган по своему выбору (п.1.1 ст. 386 НК РФ)



С 01.01.2024 меняется срок представления уведомления

Срок представления уведомления

Было

не позднее
1 марта

Стало

не позднее
1 февраля

Менять налоговый орган можно не чаще 1 раза в году
Нельзя представлять единую декларацию по разным субъектам

Порядок подачи декларации, если снялись с учета



при продаже имущества, если налогоплательщик был зарегистрирован по месту нахождения имущества, он снимается с учета (п.2 ст.84 НК РФ)

Проблема:

налогоплательщик снят с учета, как подать декларацию в налоговый орган?

Сдаем декларацию



в налоговый орган по месту нахождения организации



указываем ОКТМО по месту нахождения имущества

Порядок уплаты налога

ЕНС и подача уведомлений о суммах исчисленных налогов

Уведомления

Авансовые платежи

не позднее 25 числа месяца,
следующего за кварталом
(если региональным законом
не предусмотрен другой
порядок уплаты)

Годовой платеж

по среднегодовой
стоимости

с 2024 уведомление не
подается

по кадастровой стоимости

не позднее 25 февраля

п.9 ст.58 НК РФ

(также разъяснения - Письмо ФНС России от 17.10.2023 N БС-4-21/13243@)



Порядок уплаты налога с 01.04.2027

~~ЕНС и подача уведомлений о суммах исчисленных налогов~~

Уведомления по объектам, база по которым исчисляется исходя из кадастровой стоимости отменяются, если налоговым органом направлено сообщение о сумме исчисленного налога



Изменения в п.9 ст.58 НК РФ
(пп.а п.21 ст.1 425-ФЗ от 28.11.2025)

Порядок уплаты налога

Платежи по налогу

Авансовые платежи

не позднее 28 числа
месяца, следующего за
кварталом
(если региональным
законом не предусмотрен
другой порядок уплаты)

Годовой платеж

не позднее 28 февраля
следующего года



Возможно изменение для объектов
по кадастру - законопроект № 1026190-8



**Облагается ли налогом на имущество
многоквартирный дом
у организации на спец.режиме
УСН Доходы?**

Многоквартирный дом

Письмо ФНС N БС-3-21/11755@ от 11.09.2023



Не облагается налогом на имущество организаций.

Мотивировка:

Организации на УСН платят только налог с кадастровой стоимости (п.2 ст. 346.11 НК РФ).

С кадастровой стоимости налог платится по жилым помещениям.

Жилое помещение – это жилой дом, квартира, доли в них, комнаты(п.1 ст. 16 ЖК РФ).

Многоквартирный дом содержит в себе как жилые, так и нежилые помещения, следовательно не является объектом налогообложения для организации, применяющей УСН.

Движимое и недвижимое имущество



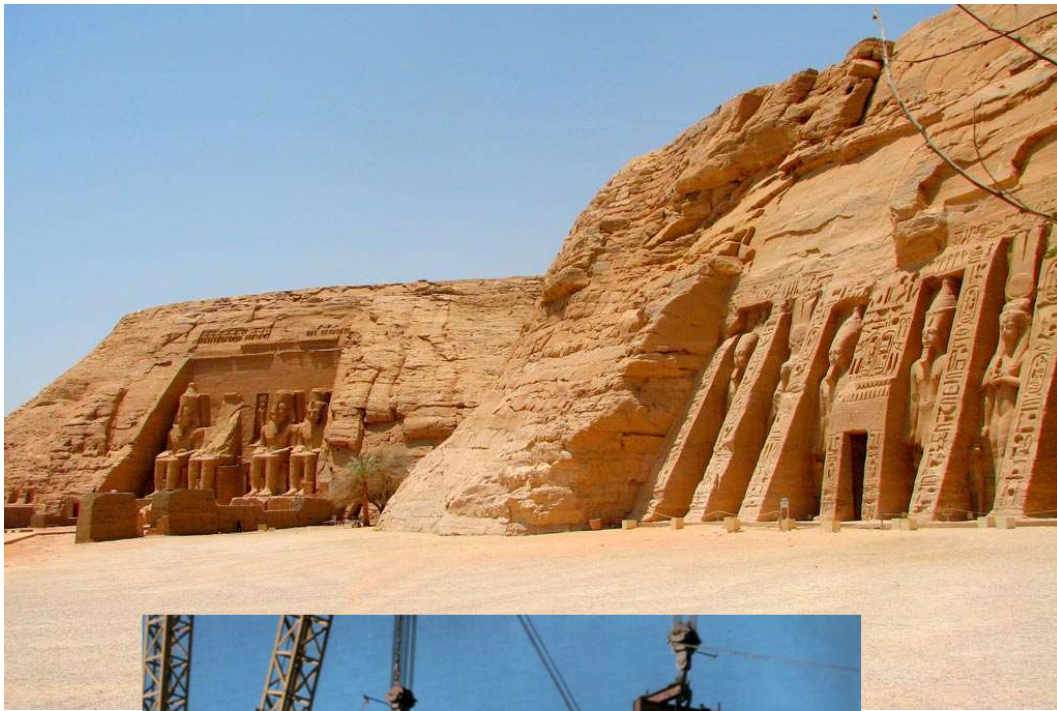
В НК РФ определения движимого и недвижимого имущества не приводятся.

В ГК РФ дается определение, что к недвижимому имуществу относятся земля, участки недр и все, что **прочно связано с землей** (ст. 130 ГК РФ).

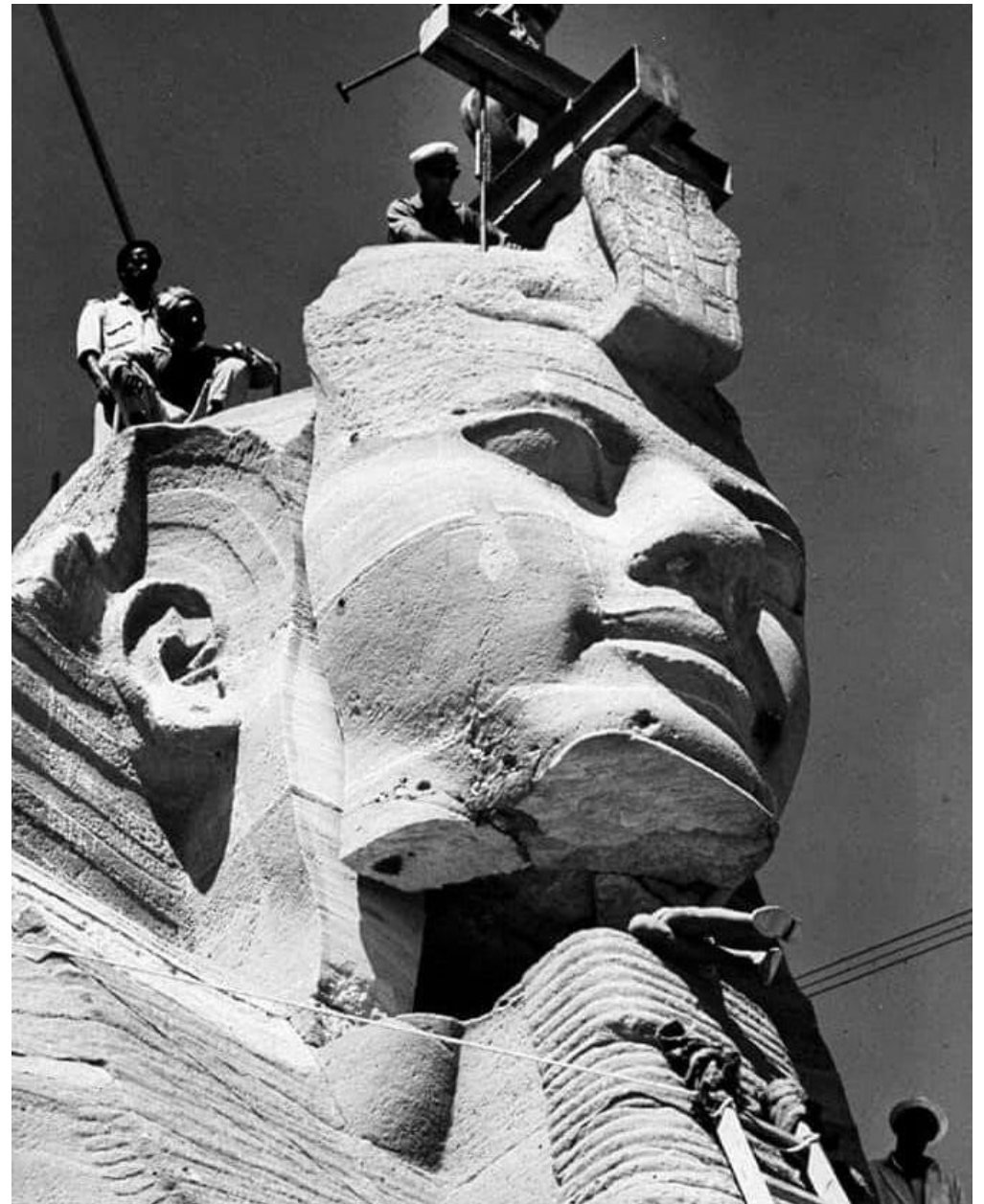
«Прочно» - достаточно размытое определение, дающее почву для разночтений.



Асуанская плотина, Египет
(годы постройки 1960-1970)



Храм Абу-Симбел
(построен при Рамзесе II
ок. 1279—1213 годов до н. э.).



Как все начиналось?



С 01.01.2015 (366-ФЗ от 24.11.2014) движимое имущество, принятое на учет с 01.01.2013 года не облагалось налогом на имущество организаций.

Исключение - имущество получено в результате

- реорганизации или ликвидации юр.лиц;
- передано, приобретено у взаимозависимых лиц.

(п.25 ст.381 НК РФ).

Цель – стимулирование организаций к обновлению оборудования и модернизации производства





Как все начиналось?

С 01.01.2019 движимое имущество перестало быть объектом налогообложения по 30 главе НК РФ (302-ФЗ от 03.08.2018).

Зачем?

«Для достижения целей, поставленных Президентом Российской Федерации, необходимо использование мер налогового стимулирования, снижение административной нагрузки на бизнес и обеспечение стабильности и предсказуемости системы налогообложения».



Переменка

Бесконечная история. Из раннего

Письмо ФНС 20 апреля 2020 г. N БС-4-21/6581@

Критерии:

наличие записи об объекте в ЕГРН;
при отсутствии сведений в ЕГРН - наличие документов, подтверждающих прочную связь объекта с землей и невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

Например для объектов капитального строительства - наличие документов технического учета или технической инвентаризации, разрешений на строительство и (или) на ввод объекта в эксплуатацию (при их необходимости), проектной документации, заключения экспертизы или иных документов, в которых содержатся сведения о соответствующих характеристиках объектов, и т.п.



Земляная насыпь на песчаной подушке	не отдельный объект, а просто насыпь-часть земли	Постановление Президиума ВАС от 26.01.2010 N 11052/09
Ограждение из профнастила на фундаменте	не имеет своей собственной функции, просто определяет границы участка- не объект недвижимости	Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13
Высоко-стеллажные конструкции	движимое имущество, не являются частью складского комплекса и могут быть демонтированы и использованы	Определение судьи ВС РФ от 11.11.2016 N 305-КГ16-14860
Технологический трубопровод	Недвижимое имущество, имеет фундамент- эстакаду, не может быть демонтирован и перемещен без серьезного ущерба	Постановление АС Московского округа от 10.02.2017 по делу N А40-98958/2016
Палубные краны	Недвижимое имущество, часть имущественного комплекса- нефтяной платформы	Постановление АС СЗО от 27.11.2017 по делу N А42-539/2017
Трансформаторная подстанция	Недвижимое имущество – имеет ж/б фундамент, подземные коммуникации	Постановление АС СЗО от 18.05.2018 по делу N А05-1595/2017
Теплоэлектростанция, сист. кондиционир-я, котел, бак	Единый сложный объект- общее производственное назначение, общий проект и на одном земельном участке	Постановление АС Волго-Вятского округа от 04.04.2019 по делу N А29-4430/2018
Оборудование котельной	Недвижимость- не может работать без самой котельной, использование здания котельной невозможно без оборудования	Постановление АС Поволжского округа от 28.05.2019 по делу N А12-14902/2018

Холодильное
оборудование, линия
по переработке рыбы
на судне

Движимое имущество, разные функции и
СПИ у судна и оборудования

Постановление 14 ААС от
19.12.2019 по делу N А05-
5074/2019

Неотделимые
улучшения в
арендованное
имущество

Демонтаж неотделимых улучшений
невозможен. Недвижимое имущество

Постановление 2 АСС от
05.12.2019 N А29-
14394/2018

Дело ЗАО «Лесозавод25»



Суть: Лесозавод 25 построил Цех по производству древесных гранул, приобрел для него оборудование: трансформаторную подстанцию, оборудование для линии по производству древесных гранул, поперечные транспортеры, автоматическую противопожарную систему. Все оборудование, кроме трансформаторной станции располагалось внутри здания цеха.

Позиция НО

Объекты ОС должны быть отнесены к недвижимости как здание и его составные части. Освобождение от налогообложения применено неправомерно!



Позиция налогоплательщика

Оборудование не предназначено для обеспечения функционирования здания, у него своя отдельная производственная функция. Учтены как движимое имущество законно.



Определение ВС РФ от 12.07.2019 №307-ЭС19-5241

Выводы:

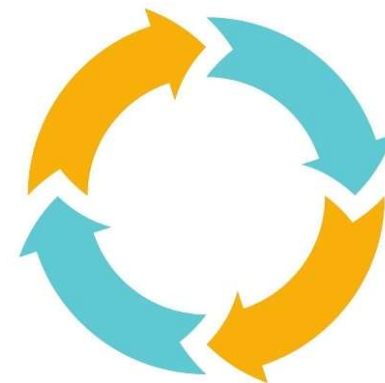
- ☑ Возведение здания специально для размещения оборудования не означает, что оборудование является его составной частью.
- ☑ Оборудование выполняет самостоятельную функцию, а не обслуживает здание.
- ☑ Экспертизы не имеют значения, потому что оценивают экономическую целесообразность демонтажа оборудования. В приоритете – функциональное предназначение.
- ☑ Налоговые органы «не лишены права обосновывать необходимость взимания налога на имущество», если ими установлено, что ОС разделено на разные объекты искусственно.



Письмо ФНС от 02.08.2021 N СД-4-21/10889@

О критериях разграничения имущества на движимое и недвижимое

**ФНС ссылается на два письма Минфина
от 26.05.2021 N 03-05-05-01/40484
от 29.06.2021 N 03-05-05-01/51043**



Согласно Градостроительному кодексу здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства признаются объектами капитального строительства, для создания которых необходимо получение разрешения на строительство, а после завершения строительства - разрешение на ввод в эксплуатацию

Росреестр полагает, что сооружения, построенные и введенные в эксплуатацию с получением разрешительной документации, т.е. как объекты капитального строительства, с большей степенью вероятности относятся к объектам недвижимости.

История развивается

Письмо ФНС 15.11.2021 N БС-4-21/15939@

О критериях разграничения движимого и недвижимого имущества

- ☑ Являлось ли имущество машинами и оборудованием на момент приобретения
- ☑ Отсылка к ОК 013-2014 (СНС 2008) – группы ОС
- ☑ Критерии гражданского законодательства-прочная связь с землей, признаки неделимой вещи не могут однозначно определить право на освобождения от налогообложения. Почему?
- ☑ Формальные критерии не дают возможность определить, инвестировались средства в оборудование или в создание или улучшение объекта недвижимости.

Слово

инвестиции

встречается в тексте письма 8 раз!!!

Системный подход

Налоговый орган может

Запрашивать техническую документацию
(разрешение на строительство, ввод в
эксплуатацию, паспорта оборудования и т.д.)

Проводить осмотр

Заказывать экспертизу

Проводить допросы сотрудников.



Что может противопоставить налогоплательщик?

Выработанную, заранее взвешенную
позицию по каждому объекту,
подтвержденную аргументами и документами
Экспертную оценку, которой сможет доверять
налоговый орган



И вновь продолжается бой...

**Решение АС Волгоградской области от 23.10.2023
по делу № А12-9734/2023**

Суть:

ООО «Лукойл-энерго» в декларации включило объекты

Подстанция 110/1 кВ; Кабельные эстакады; Кабельные сети выше 1 кВ; Ограждение территории солнечной электростанции; ОРУ Подстанция; Кабельные эстакады; Периметральное ограждение.

Не включены состав в декларации такие объекты как

Генератор фотоэлектрический 10 МВт (с опорными конструкциями); Автоматизированная информационно-измерительная система коммерческого учета; Трансформаторное оборудование (3 комплектных трансформаторных подстанции КТП ПК/К 40/10/0,4); Фотоэлектрические модули на 20 МВт; Инверторное оборудование (5 инверторных станций); Коммутационное оборудование (60 шкафов); Интегрированная система безопасности; Кабельные сети до 1 кВ;

Налоговый орган считает все перечисленные объекты недвижимостью.

И вновь продолжается бой...

**Решение АС Волгоградской области от 23.10.2023
по делу № А12-9734/2023**

Суть:

ООО «Лукойл-энерго» в декларации включило объекты



Подстанция 110/1 кВ; Кабельные эстакады; **Кабельные сети выше 1 кВ;**
Ограждение территории солнечной электростанции; ОРУ Подстанция;
Кабельные эстакады; Периметральное ограждение.

Не включены состав в декларации такие объекты как

Генератор фотоэлектрический 10 МВт (с опорными конструкциями);
Автоматизированная информационно-измерительная система
коммерческого учета; Трансформаторное оборудование (3 комплектных
трансформаторных подстанции КТП ПК/К 40/10/0,4); Фотоэлектрические
модули на 20 МВт; Инвенторное оборудование (5 инверторных станций);
Коммутационное оборудование (60 шкафов); Интегрированная система
безопасности;

Кабельные сети до 1 кВ;



Налоговый орган считает все перечисленные объекты недвижимостью.

Позиция НО

Налогоплательщиком
зарегистрирован объект
«Солнечная электростанция»

При этом сумма,
перечисленная поставщику,
отличается от остаточной
стоимости объекта в балансе
организации. Вывод
налогового органа-
налоговая база искусственно
занижена.

НО привлечен эксперт,
подтвердивший
невозможность эксплуатации
объекта и выполнения им
функции без оборудования.

Позиция налогоплательщика

ООО «Лукойл-энерго»

Имущество

1. не зарегистрировано как на одну неделимую вещь
2. не связано с землей и может быть демонтировано с сохранением эксплуатационных качеств
3. приобретено в качестве движимого имущества
4. принято к учету как отдельные инвентарные номера и его классификация определена правильно по ОКОФ

И вновь продолжается бой...

Решение:

Требования удовлетворить частично (было требование о пересчете пени, только оно удовлетворено)

Позиция суда:

Объекты - единые недвижимые комплексы.

Типовая солнечная станция – сложная вещь. Составные части (в том числе батареи) служат единой цели - выработка электроэнергии. Установлено наличие неразрывной фактической и технологической связи между составными частями (зданиями, сооружениями и оборудованием).

Полный или частичный демонтаж составных частей приведет к потерям их эксплуатационных качеств, сборка-разборка и перемещение спорных объектов ведет к невозможности выполнения таковыми своих функций.

Бизнес-планом по переносу фотоэлектрических модулей предусмотрено проведение инженерных изысканий, закупка опорных конструкций, эстакад, ограждения, ливневой канализации, земельные работы, внесение необходимых изменений в документацию по ранее зарегистрированному имущественному комплексу.

Отсылка к письму Росреестра от 20.10.2020 № 11-9273- АБ/20 – оборудование неразрывно связанное с кап.сооружением.

И вновь продолжается бой...

Письмо ФНС России от 18.10.2023 N БС-4-21/13298@ «Об Обзоре определяющей судебной практики по вопросам налогообложения имущества (за 9 мес. 2023 г.)»

Исследуемые объекты не созданы для выполнения самостоятельного производственного процесса (для переработки, передачи, распределения и т.д.) и могут быть использованы, согласно их функционалу, только в составе электрических сетей.

Объекты электросетевого комплекса являются по своей правовой природе сложной вещью, в состав которой может входить как движимое, так и недвижимое имущество, предполагающее использование по общему назначению и рассматриваемое как одна вещь.

Каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса.

Если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь), ст.134 ГК РФ

И вновь продолжается бой...

Определение ВС РФ от 26.11.2024 № 306-ЭС24-13246 по делу № А12-9734/2023

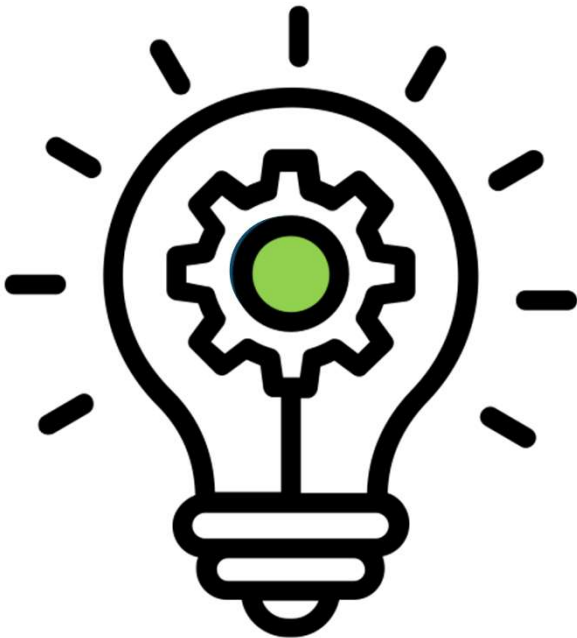
Суды исходили из того, что спорные объекты в силу физических и эксплуатационных свойств являются неотъемлемой технологической частью солнечных электростанций.

Налогоплательщик вправе точно знать, какие налоговые последствия будет иметь процесс инвестирования, и не должен сталкиваться с неопределенностью в сфере налогообложения

Сведения об имуществе в ЕГРН в силу пункта 6 статьи 8.1 ГК РФ имеет доказательное значение для целей налогообложения, но не является безусловным для квалификации имущества в качестве объекта налогообложения

Использования имущества по общему назначению, predetermined technology, объединение имущества в имущественный комплекс для сделок с ним не являются достаточными основаниями для квалификации всех входящих в такой комплекс вещей как объектов налогообложения по налогу на имущество организаций

**Определение ВС РФ от 26.11.2024 № 306-ЭС24-13246 по делу
№ А12-9734/2023**



Налогообложение должно зависеть от фактических характеристик облагаемого имущества, но не от того, как именно оно зарегистрировано

Имущество, правомерно учтенное налогоплательщиком в качестве самостоятельных инвентарных объектов движимого имущества не облагается налогом на имущество организаций.

Письмо ФНС № БС-4-21/1315@ от 07.02.2024

(ответ на обращение Ассоциации)

Глава 30 НК РФ не содержит определения
«недвижимое имущество»

Вещь является недвижимой либо в силу своих свойств, либо в силу закона. Условие обязательной регистрации не является обязательным условием для признания объекта недвижимостью.

Важный критерий - выступали ли спорные объекты основных средств (машины и оборудование) движимым имуществом на момент их приобретения, а также правомерность их принятия к учету в качестве отдельных инвентарных объектов.

Объекты электросетевого комплекса - сложные вещи, в составе которых как движимое, так и недвижимое имущество, предполагающее использование по общему назначению и рассматриваемое как одна вещь

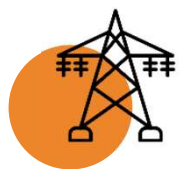
Вывод письма

Для определения объектов обложения налогом применительно к объектам высокотехнологичной электроэнергетики с Минфином России, Минпромторг России, Минэнерго России, ФНС России) может быть проработан вопрос об основаниях **подготовки проектов изменений** положений пункта 2 статьи 374 "Объект налогообложения", пункта 6 статьи 376..

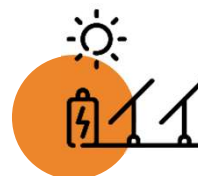
...о возможности установления в статье 381 Налогового кодекса налоговой льготы по налогу в **отношении имущества солнечных электростанций** организаций..

Налог на имущество организаций

2025 Новые льготы
(пп.21.1 и 21.2 ст.381 НК РФ)



Системообразующие
территориальные сетевые
организации и территориальные
сетевые организации



Компании с основным видом
деятельности производство
электроэнергии из возобновляемых
источников энергии

1

Льгота в отношении

ЛЭП, трансформаторных подстанций,
распределительных пунктов до 35 кВ,
оборудования для обеспечения электрических
связей и передачи электроэнергии

2

Льгота в отношении

имущества, входящего в состав солнечных
электростанций

Письмо от 11.07.2025 № ШЮ-4-22/6617@

Минэнерго

ФАС

Минфин



Методические рекомендации

по вопросу классификации объектов
электро- и теплоэнергетики в качестве
движимого или недвижимого
имущества в целях налогообложения

Постановление АС МО от 14.02.2023 № Ф05-27009/2021 по делу А40-110147/2020 (дело Славнефть-Ярославнефтеоргсинтеза)

Суть:

Система вентиляции и кондиционирования установлена внутри здания

Позиция НО

Система вентиляции - часть здания, само здание – сложная неделимая вещь, налог на имущество недоплачен.

Позиция налогоплательщика

Система вентиляции предназначена не для кондиционирования и вентилирования здания как такового, она обязательна для технологического процесса (требуется для работы оборудования)



Что решил суд?

Постановление АС МО от 14.02.2023 № Ф05-27009/2021

Выводы суда:

1. Использование исключительно норм ст.131-134 ГК РФ не позволяют однозначно решить вопрос, куда именно инвестировались средства – в оборудование или в восстановление здания
2. Наличие записи в ЕГРН имеет доказательное значение, но не может использоваться в качестве безусловного критерия
3. Необходимо учитывать как формализованные критерии, так и свойства и функции объекта
4. Инженерные-технические части здания предназначены для его безопасной эксплуатации (384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений»)
5. СВИК может быть предназначена для безопасности здания или быть промышленной системой, обеспечивающей функционирование оборудования. Система, обеспечивающая работу оборудования не может являться частью здания
6. По ОКОФ 03-2014 Здания, Сооружения и Машины и Оборудование – это разные группы ОС



Выводы налоговой инспекции не соответствуют нормам
налогового права и обстоятельствам дела

Постановление АС МО от 14.02.2023 № Ф05-27009/2021

Налогоплательщик и проработка вопроса:

1. СПИ здания и системы вентиляции существенно отличаются, что доказывает это не один неделимый объект, а разные объекты и подтверждает их учет в виде разных единиц учета
2. Документы от поставщика, который разрабатывал систему, используя требования безопасности из СНиП «Отопление, вентиляция и кондиционирование» для безопасности работы оборудования. Для санитарных систем кондиционирования такие строгие требования не нужны!



Постановление АС МО от 14.02.2023 № Ф05-27009/2021

Налогоплательщик и проработка вопроса:

1. СПИ здания и системы вентиляции существенно отличаются, что доказывает это не один неделимый объект, а разные объекты и подтверждает их учет в виде разных единиц учета
2. Документы от поставщика, который разрабатывал систему, используя требования безопасности из СНиП «Отопление, вентиляция и кондиционирование» для безопасности работы оборудования. Для санитарных систем кондиционирования такие строгие требования не нужны!



Письмо ФНС России от 13.02.2025 N БС-4-21/1433@

Обзор практики ВС РФ



Изменение характеристик и функционального назначения арендуемого объекта - зданий и сооружений формирует объект налогообложения – неотделимые улучшения капитального характера.

Капитальный характер внесенных изменений доказан.



Нахождение жилых помещений (общежития) в нежилом здании, внесенном в перечень, не означает исключение таких помещений из обложения «по кадастру». Помещения сдавались в аренду, из них извлекалась прибыль.

Письмо ФНС России от 13.02.2025 N БС-4-21/1433@

Обзор практики ВС РФ



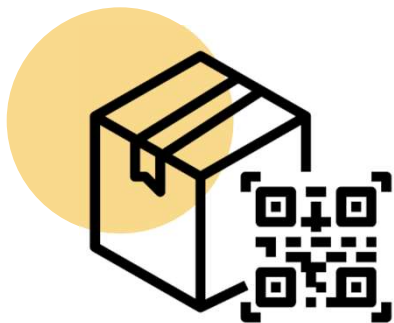
Разделение объекта, внесенного в перечень, на 2 части – торговые площади и подвальное помещение не означает прекращение обложения подвальной части по кадастру. Объект сдавался в аренду (т.е. извлекалась прибыль)

Теперь - прямая норма п.10 ст.378.2 НК РФ.



Нахождение помещений, в которых размещены трансформаторная станция и распределительный пункт, в здании, внесенном в перечень, не означает исключения таких помещений из обложения по кадастру. Помещения использовались для обеспечения электричеством торгово-офисных помещений, арендаторы платили за электроэнергию, значит, из помещений извлекалась прибыль.

Письмо ФНС от 24.02.2025 № KB-4-21/1845@



ПВЗ маркетплейсов предлагается включить в перечень объектов, которые могут облагаться по кадастру законодательно

Ситуация на сейчас:

В перечни могут включать ПВЗ, которые соответствуют общим критериям перечня – располагаются в ТЦ, предполагают продажу товаров на месте и их выкладку, обслуживание покупателей.

425-ФЗ от 26.11.2025 (с 01.04.2027)



Налог на имущество,
исчисляемый исходя из
кадастровой стоимости



Расчет производит
налоговый орган
2027

Не работает

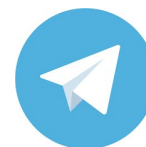
для объектов по среднегодовой стоимости
для иностранных организаций по кадастру

п. 4 Методических рекомендаций - **Письмо ФНС от 18.03.2026 N БС-36-21/2057@**

До встречи !



https://vk.com/public_1rnk



https://t.me/1rnk_cons

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!

Центр подготовки налоговых консультантов

оказывает:

Образовательные услуги

Консультационные услуги

Сопровождение налоговых проверок

(495) 925-03-87 nalog@cpnk.ru <http://cpnk.ru>