

Принят правительственный законопроект на внесение изменений в НК РФ

www.regionsservice.com

20.06.2023 Государственной Думой ФС РФ в первом чтении был принят правительственный [законопроект](#) № 369931-8 «О внесении изменений в части 1 и 2 Налогового кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ», вносящий целый комплекс поправок в Налоговый кодекс РФ, в частности, в такие блоки, как:

- налоговое администрирование
- налог на добавленную стоимость
- налог на доходы физических лиц
- международное налогообложение
- налог на прибыль организаций
- налог на добычу полезных ископаемых и налог на дополнительный доход от добычи углеводородного сырья
- государственная пошлина
- имущественные налоги
- специальные налоговые режимы
- страховые взносы
- налогообложение прибыли контролируемых иностранных компаний.

Изложим ряд инициатив, связанных с налогообложением отдельных видов недвижимости.

1. ЛЬГОТНАЯ СТАВКА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.

Для земельного участка, занятого жилищным фондом и (или) объектами инженерной инфраструктуры ЖКХ, планируется применять льготную ставку земельного налога, не превышающую 0,3% от кадастровой стоимости. Исключение составляют части земельного участка, занятые иными объектами недвижимости, для которых налоговая ставка не должна превышать 1,5%.

2. ВОЗМОЖНОСТЬ ПРОПОРЦИОНАЛЬНОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ.

В целях пропорционального определения налоговой базы для земельного участка, занятого различными объектами капитального строительства, налогоплательщик сможет представить в налоговый орган уведомление о застроенных частях земельного участка с приложением соответствующих документов-оснований. В случае, если указанные документы не будут

представлены, налоговая база определяется на основе сведений о площади земельного участка, полученных налоговой самостоятельно.

В силу ст. 390 НК РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Для определения налоговой базы по п. 2 ст. 391 НК РФ налогоплательщик представляет в налоговый орган по своему выбору уведомление о площади части земельного участка, приходящейся на объект недвижимого имущества, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (далее в настоящем пункте - уведомление), с приложением документов, подтверждающих площадь указанной части земельного участка, определенной в соответствии с законодательством РФ.

Уведомление рассматривается налоговым органом в течение 30 дней со дня его получения. В случае направления налоговым органом запроса в соответствии с п. 13 ст. 85 НК РФ в связи с отсутствием сведений, необходимых для рассмотрения уведомления, руководитель налогового органа вправе продлить срок рассмотрения такого уведомления не более чем на 30 дней, уведомив об этом налогоплательщика.

При выявлении оснований, препятствующих определению налоговой базы в соответствии с уведомлением, налоговый орган информирует об этом налогоплательщика.

В случае, если налогоплательщик не представил в налоговый орган уведомление, определение налоговой базы в соответствии с п. 2 ст. 391 НК РФ осуществляется на основании сведений о площади части земельного участка, приходящейся на объект недвижимого имущества, полученных налоговым органом самостоятельно (путем межведомственных запросов в ППК Роскадастр, Росреестр, БТИ, муниципальные органы и т.д.).

Форма уведомления, порядок ее заполнения, формат представления уведомления в электронной форме утверждаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов.

Так, п. 2 ст. 391 НК РФ (в предложенной законопроектом редакции) указывает на возможность налогоплательщика по своему выбору представить документ, подтверждающий пропорциональность распределения площади земельного участка под объектами недвижимости разного целевого использования. Представляется, что в качестве возможного документа необходимо рассматривать соответствующее заключение кадастрового инженера. Аналогичный подход используется в судебной практике.

3. ЛЬГОТНЫЙ ПОРЯДОК ПРИ НАЛИЧИИ ДОГОВОРА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Предлагается применять повышающий коэффициент, предусмотренный в п. 15 ст. 396 НК РФ, при исчислении налога в отношении земельных участков, предназначенных для жилищного строительства с даты установления (изменения) указанного вида разрешенного использования, предусматривающим жилищное строительство (не с даты государственной регистрации права в ЕГРН).

Предусматривается исключение в применении повышающего коэффициента при исчислении земельного налога при наличии договора о комплексном развитии территории (КРТ) (ст. 68 ГрК РФ).

Для земельных участков, приобретенных для жилищного строительства на основании договора о КРТ применение повышающего коэффициента (п. 15 ст. 396 НК РФ) предлагается применять с даты выдачи застройщику разрешения на строительство (РНС) жилых домов (МКД).

В этих целях планируется предусмотреть информационный обмен налоговых органов с органами, уполномоченными выдавать разрешение на строительство.

Орган или иное лицо, уполномоченные на выдачу РНС в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности, обязаны представлять в налоговый орган по субъекту РФ

сведения о выдаче ими РНС (многоквартирных домов) на земельных участках, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами для осуществления жилищного строительства на основании договора о КРТ ежегодно до 1 марта года, следующего за годом, за который представляются указанные сведения.

Сведения о наличии/отсутствии РНС предоставляются в налоговый орган по его запросу в течение 5 (пяти) дней со дня получения соответствующего запроса на безвозмездной основе.

4. ПРИМЕНЕНИЕ ПОРЯДКА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ДЛЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ В ОТНОШЕНИИ ИНЫХ ОБЪЕКТОВ С ПОДОБНОЙ ФУНКЦИЕЙ.

Включение в НК РФ терминологии, применяемой градостроительным и жилищным законодательством: многоквартирные дома, садовые дома, наемные дома (распространение на них порядка налогообложения для жилых домов).

5. ГИБЕЛЬ ОБЪЕКТА.

Согласно п. 2.1 ст. 408 НК РФ в отношении объекта налогообложения, прекратившего свое существование в связи с его гибелью или уничтожением, исчисление налога прекращается с 1-го числа месяца гибели или уничтожения такого объекта на основании заявления, представленного налогоплательщиком в налоговый орган по своему выбору.

Дополнительно в п. 2.1 ст. 408 НК РФ вносятся уточнения относительно того, когда в налоговый орган такое заявление о гибели или уничтожении объекта налогообложения не предоставляется. В таких случаях исчисление налога прекращается с 1-го числа месяца гибели или уничтожения такого объекта на основании сведений, полученных налоговым органом.

6. СЕРВИТУТ.

Устанавливаются особенности уплаты НДС при предоставлении на территории РФ органами государственной власти и управления и органами местного самоуправления права ограниченного пользования земельным участком (сервитута), согласно которому НДС исчисляет и уплачивает в бюджет покупатель (получатель) таких прав.

Проектом федерального закона вводится новый абзац в п. 3 ст. 161 НК РФ, которым вносятся уточнения относительно предоставления на территории РФ органами государственной власти / органами местного самоуправления, органами публичной власти федеральной территории «Сириус» права ограниченного пользования земельным участком (сервитута) в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ и муниципальной собственности, земельных участков, находящихся в собственности федеральной территории «Сириус».

Налоговая база определяется как сумма платы за предоставленный сервитут с учетом налога. При этом налоговая база определяется налоговым агентом отдельно по каждому земельному участку, обремененному сервитутом.

Налоговыми агентами признаются лица, в интересах которых установлен сервитут, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями.

7. АПАРТАМЕНТЫ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МКД.

В пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ дополняется список операций, не подлежащих уплате НДС, а именно, услуги застройщика, оказываемые на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в отношении жилых домов, жилых/нежилых помещений (в том числе гаражей и машино-мест), входящих в состав МКД.

НДС подлежит начислению в отношении услуг застройщика, оказываемых при строительстве помещений для временного проживания (без права на постоянную регистрацию).

Примечание. Услуги застройщиков в отношении строительства машино-мест и в настоящее время освобождены от НДС ([Письмо](#) Министерства финансов РФ от 12.11.2020 № 03-07-15/98846).

Срок представления поправок в указанный проект федерального закона установлен в 15 дней, то есть до 04.07.2023.

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ

Анна Жолобова

Руководитель практики «Недвижимость и строительство»

a.zholobova@regionservice.com

Тел: +7 922 605-53-16; +7 (495) 260-06-50

