

Особенности разрешения налоговых споров по кадастровым налогам в Российской Федерации

ДОКЛАДЧИК: Винник Алексей Викторович

***ЕВРАЗИЙСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР СРАВНИТЕЛЬНОГО
И МЕЖДУНАРОДНОГО ФИНАНСОВОГО ПРАВА***

Использование кадастровой стоимости в качестве налоговой базы в налоговом законодательстве России:

1. Налог на имущество организаций (статья 378.2 НК РФ)

- административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в РФ через постоянные представительства;
- жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств.

2. Земельный налог (статья 390 НК РФ)

земельные участки, находящиеся в пределах муниципальных образований, на территории которых введен налог.

3. Налог на имущество физических лиц (статьи 402 и 403 НК РФ)

Жилые дома, жилые помещения, единый недвижимые комплексы, иные здания, строения, сооружения, помещения, расположенные в пределах муниципальных образований, на территории которого введен налог

(в случае, если органами власти субъекта РФ принято решение о применении порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости).

Определение налоговой базы на основе стоимости объекта налогообложения по законодательству Бразилии:

1. Налог на городское недвижимое имущество (The Property Tax on Urban Real Estate (“IPTU”)).

В соответствии со статьей 33 Налогового кодекса Бразилии основой для исчисления данного налога выступает рыночная стоимость имущества.

2. Налог на сельскую собственность (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural).

В соответствии со статьей 30 Налогового кодекса Бразилии основой для исчисления данного налога выступает стоимость земли.

Определение налоговой базы по налогам на недвижимое имущество по законодательству Китая:

1. Налог на недвижимость

*(регулируется Временными нормами и правилами КНР «О налоге на недвижимость
(опубликованы Государственным советом КНР 15 сентября 1986 г.).*

По общему правилу налог уплачивается собственниками недвижимости, расположенной в городах, уездных городах, административно созданных поселках и районах добычи полезных ископаемых (статья 1 и статья 2 Временных правил).

Налоговая база может определяться двумя способами:

- на основании стоимости недвижимого имущества;
- на основании дохода от сдачи недвижимости в аренду (в случае, если имущество сдается в аренду) (статья 3 Временных правил).

2. Налог на пользование землями городов и городских районов

*(регулируется Временными нормами и правилами КНР «О налоге на пользование землями городов и городских районов
(Постановлением Государственного совета КНР № 17 27 сентября 1988 г. и изменены Решением Государственного совета КНР
«О внесении изменений во Временные нормы и правила КНР «О налоге на пользование землями городов и городских районов»
31 мая 2006 г.).*

Плательщиками налога являются организации и частные лица, использующие землю в пределах городов, уездных городов, административно созданных поселках и районах добычи полезных ископаемых.

Налоговой базой выступает площадь земли, фактически занятая налогоплательщиком, определяемая в квадратных метрах (статья 3 и статьи 4 Временных правил).

Основная проблематика, связанная с применением кадастровой стоимости при исчислении и уплате налогов на недвижимое имущество в России:

1. Регулирование вопросов определения кадастровой стоимости положениями законодательства РФ, не входящего в систему налогового законодательства РФ.
2. Отсутствие быстрого и эффективного механизма оспаривания кадастровой стоимости для целей ее применения в качестве налоговой базы при исчислении суммы налога.
3. Сохранение возможности частой переоценки кадастровой стоимости со стороны органов власти (раз в два / три года).
4. Невозможность распространения оспоренной кадастровой стоимости на предыдущие периоды времени (налоговые периоды) ее применения.

**Основные нормативные акты, регулирующие порядок
определения кадастровой стоимости недвижимого имущества:**

Федеральный закон от 29.07.1988 № 135-ФЗ
"Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Земельный кодекс Российской Федерации
(в отношении земельных участков);

Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой
стоимости объектов недвижимости» (утвержден Приказом
Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508).

Налоговое законодательство РФ не регулирует порядок определения размера кадастровой стоимости, а устанавливает лишь общий порядок ее применения при исчислении суммы налога:

Налог на имущество организаций (статья 378.2 НК РФ):

- 1) Проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в субъекте РФ;
- 2) Утверждение результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в субъекте РФ;
- 3) Утверждение органом исполнительной власти субъекта РФ перечня объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется в качестве кадастровой стоимости.

Налог на имущество физических лиц (статьи 402 и 403 НК РФ):

- 1) Проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в субъекте РФ;
- 2) Утверждение результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в субъекте РФ;
- 3) Принятие нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

**Порядок действий налогоплательщика при его несогласии с
размером и порядком применения кадастровой стоимости для
целей исчисления суммы налога:**

- 1) Подача заявления и его рассмотрение в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (статья 24.18 Закона об оценочной деятельности) (для организаций);
- 2) Подача искового заявления и его рассмотрение в судах субъектов РФ системы общей юрисдикции (в случае отказа изменения кадастровой стоимости в Комиссии) (статья 26 ГПК РФ);
- 3) Административное обжалование решения налогового органа о доначислении сумм налога при применении кадастровой стоимости;
- 4) Судебное оспаривание решения налогового органа по вопросам применения кадастровой стоимости при исчислении налога.

Постановление Президиума ВАС РФ от 11.02.2014 N 13839/13 по делу N А33-11257/2012.

Высший Арбитражный суд, рассмотрев заявление Администрации города Красноярска, сделал следующие выводы:

- 1) кадастровая стоимость является налоговой базой земельного налога, который представляет собой один из доходов городских округов, зачисляемый в местные бюджеты по нормативу 100 процентов. Поэтому результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, находящихся на территории муниципального образования и являющихся объектами налогообложения, затрагивают права в сфере экономической деятельности не только правообладателей земельных участков, но и муниципалитетов.
- 2) Таким образом, орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости, имеет правовой интерес в участии в судебном процессе по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, в том числе наделен правом на самостоятельное оспаривание таких решений.

Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2014 № 1555-О

«Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью "Производственная компания "Возрождение" на нарушение конституционных прав и свобод положением пункта 1 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации»

Конституционный суд РФ, рассмотрев соответствующее заявление, сделал следующие выводы:

- 1) Установление кадастровой стоимости по результатам массовой оценки и возможность ее пересмотра с использованием индивидуально определенной рыночной стоимости земельного участка само по себе не нарушает принцип равенства налогообложения и не предусматривает произвольного характера определения базы по земельному налогу.
- 2) Изменение кадастровой стоимости в соответствии с решением суда не является доказательством недостоверности содержащихся в государственном кадастре сведений, утвержденных ранее органом исполнительной власти субъекта РФ.

Особое мнение судьи К. В. Арановского к Определению Конституционного Суда РФ от 03.07.2014 № 1555-О

Данная позиция сводится к следующему:

1. За налогоплательщиком должно сохраняться право пересчитать налоговую базу за предыдущие периоды в случае оспаривания кадастровой стоимости. Однако для этого он должен доказать: 1) установленная органом власти субъекта РФ кадастровая стоимость существенно отличается от рыночной, определенной по результатам оценки в тот же период и по состоянию на ту же дату, 2) это нарушают права и законные интересы налогоплательщика.

В таком случае речь будет идти о восстановлении судом нарушенного права.

2. Изменение кадастровой стоимости, в том числе рыночной, может быть связано с положением на рынке. В этой ситуации утверждение кадастровой стоимости земельного участка по результатам массовой оценки не нарушает прав налогоплательщика. Если рыночная стоимость объекта изменилась и правообладатель обращается в суд с требованием об установлении кадастровой стоимости участка в размере его рыночной цены, то пересчет базы по земельному налогу за предыдущие периоды неправомерен, поскольку в эти периоды стоимость земельного участка была обоснованной.

**Правовые механизмы, содержащиеся в законодательстве РФ,
дающие основу для разработки методов досудебного
урегулирования споров при определении кадастровой стоимости
недвижимости для целей налогообложения:**

1. Положения главы 14.6 и главы 14.7 Налогового кодекса РФ;
2. Постановление Пленума ВАС № 50 от 18.07.2014
«О примирении сторон в арбитражном процессе (пункт 27);
3. Приказ ФНС России от 12.02.2013 № ММВ-7-9/78@
«Об утверждении Концепции развития досудебного урегулирования
налоговых споров в системе налоговых органов Российской
Федерации на 2013-2018 годы».

Бразилия: вопросы применения рыночной стоимости при налогообложении недвижимости (“IPTU”).

1. Порядок определения рыночной стоимости для целей налогообложения, порядок применения налоговых ставок находится в ведении муниципалитетов (статья 156 Конституции Бразилии).
2. В Бразилии более 5,5 тысяч муниципалитетов, а значит, более 5 тысяч разных законов, устанавливающих порядок применения налоговых ставок и порядок определения и использования рыночной стоимости недвижимости для целей налогообложения.
3. На законодательном уровне отсутствует установление единых периодов оценки (переоценки) недвижимого имущества.
4. При несогласии с размером рыночной стоимости налогоплательщики вправе обратиться за ее пересмотром в муниципальные органы власти (в случае отказа – в государственные суды).
5. Основной порядок изменений рыночной стоимости:
 - Местные органы власти самостоятельно определяют, что была неточность в процедурах оценки имущества (например, оценка основывалась на неправильных физических характеристиках имущества).
 - Местные органы власти соглашаются с предложением налогоплательщика об изменении стоимости имущества, а значит и размера налога.
 - Судебная власть требует от местных органов власти изменить налоговую базу по налогу

Спасибо за внимание

Винник Алексей Викторович
ЕВРАЗИЙСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР СРАВНИТЕЛЬНОГО
И МЕЖДУНАРОДНОГО ФИНАНСОВОГО ПРАВА