

**Информация  
об особенностях налогообложения объектов недвижимости,  
в отношении которых налоговая база определяется  
как кадастровая стоимость**

Департамент имущественных отношений Вологодской области (далее – Департамент) в связи с поступающими вопросами от собственников объектов недвижимого имущества, включенных в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее – Перечень), доводит следующую информацию для заинтересованных лиц.

Департамент ежегодно, начиная с 2016 года, составляет вышеуказанный Перечень.

В Перечень включаются такие объекты недвижимости как: офисы, магазины (торговые центры, отдельно стоящие магазины, нежилые помещения, используемые для осуществления торговой деятельности), объекты общественного питания (столовые, рестораны, кафе и т.п.), объекты бытового обслуживания\* (например, швейные ателье, автосервисы, парикмахерские и прочие объекты недвижимости, в которых происходит оказание бытовых услуг населению).

Основанием для включения данных объектов недвижимости в Перечень на соответствующий финансовый год являются:

- **назначение и наименование объектов недвижимости по данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН);**
- **разрешенное использование земельных участков, на которых расположены включаемые в Перечень объекты недвижимости, по данным государственного кадастрового учета;**
- **назначение объектов недвижимости согласно кадастровому (техническому) паспорту, а также наименование помещений согласно экспликации к техническому паспорту объекта недвижимости;**
- **фактическое использование объектов недвижимости в целях размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.**

Информацию, составляющую основу Перечня, Департаменту представляют органы местного самоуправления муниципальных образований области и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области (далее – Управление Росреестра). Затем Департамент проводит ежегодное определение вида фактического использования объектов недвижимости\*\*, включаемых в Перечень на очередной финансовый год.

Предварительный Перечень на очередной финансовый год размещается на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в третьем квартале года, предшествующего очередному финансовому году.

В случае несоответствия объекта недвижимости вышеуказанным критериям собственник либо уполномоченный им представитель имеют право обратиться в Департамент с заявлением об определении вида фактического использования объекта и исключении его из Перечня. При этом **величина кадастровой стоимости объекта недвижимости к критериям включения объектов недвижимости в Перечень (исключения из него) не относится.**

В связи с тем, что налог на имущество в отношении объектов недвижимости, включенных в Перечень, рассчитывается исходя из кадастровой стоимости, многих собственников волнует завышенная, по их мнению, кадастровая стоимость принадлежащих им объектов недвижимости, в связи с чем Департамент считает необходимым проинформировать собственников **о возможности оспаривания кадастровой стоимости в судебном порядке**, если кадастровая стоимость превышает рыночную стоимость объекта. Для оспаривания требуется обратиться к независимому оценщику в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости с дальнейшим обращением в суд с соответствующим иском.

Дополнительно Департамент сообщает о том, что в 2019 году бюджетным учреждением в сфере государственной кадастровой оценки Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» (далее – бюджетное учреждение) проводится кадастровая оценка всех объектов капитального строительства (в т.ч. зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, единых недвижимых комплексов) и земельных участков категории земель «земли населенных пунктов», принадлежащих физическим и юридическим лицам.

Предварительные отчетные документы о результатах кадастровой оценки будут размещены на официальных интернет-сайтах бюджетного учреждения ([www.bko35.ru](http://www.bko35.ru)) и Департамента ([www.dio.gov35.ru](http://www.dio.gov35.ru)). Ориентировочная дата публикации – июнь 2019 года. В течение 50 дней с момента опубликования результатов кадастровой оценки собственники объектов недвижимости смогут ознакомиться и направить в бюджетное учреждение свои замечания для уточнения данных по своим объектам недвижимости, существенным образом влияющих на кадастровую стоимость (например, объем здания, материал стен, вид разрешенного использования земельного участка и т.п.).

Итоговые результаты определения кадастровой стоимости объектов будут утверждены Департаментом в 4 квартале 2019 года и вступят в силу с 01.01.2020.

В случае несогласия с результатами действующей в настоящее время кадастровой стоимости объекта недвижимости (в т.ч. земельного участка) собственник объекта недвижимости может подать административное исковое заявление в Вологодский областной суд об оспаривании кадастровой стоимости объекта (установлении кадастровой стоимости объекта в размере его рыночной стоимости).

После утверждения результатов новой кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» они также могут быть оспорены в порядке, установленном указанным федеральным законом (статья 22), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде.

---

\* По вопросу понятия «объекты бытового обслуживания» в целях применения Налогового кодекса Российской Федерации следует руководствоваться Перечнем кодов видов деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности, относящихся к бытовым услугам, и Перечнем кодов услуг в соответствии с Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности, относящихся к бытовым услугам, утвержденными распоряжением Правительства Российской Федерации от 24.11.2016 № 2496-р.

\*\* Вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется Департаментом имущественных отношений области в соответствии с Порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, утвержденным постановлением Правительства области от 7 декабря 2015 года № 1046 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества».