

**Информация  
для собственников объектов недвижимости,  
налог на имущество у которых исчислен  
по повышенной налоговой ставке**

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.

Повышенная ставка по налогу на имущество применяется к так называемым объектам «коммерческого назначения» (статья 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации). Это такие объекты как: офисные помещения, торговые помещения (магазины, торговые центры, отдельно стоящие магазины, нежилые помещения, используемые для осуществления торговой деятельности), помещения, в которых предоставляются услуги общественного питания (столовые, рестораны, кафе и т.п.), объекты бытового обслуживания (например, швейные ателье, автосервисы, парикмахерские, мастерские и прочие объекты недвижимости, в которых происходит оказание бытовых услуг населению).

Начиная с 2016 года по заявлениям собственников Департаментом проводятся мероприятия по определению вида фактического использования объектов недвижимости, включенных в Перечень. По результатам работы Межведомственной комиссии, которая рассматривает документы по включенным объектам недвижимости и принимает решение о правомерности включения объектов в Перечень, можно обозначить типовые ситуации, возникающие в ходе рассмотрения заявлений собственников.

При налогообложении вышеуказанных объектов недвижимости учитывается как фактическое использование их в коммерческой деятельности, так и назначение самого объекта и земельного участка под ним согласно технической документации и данным, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости.

В случае если объект недвижимости фактически не используется в коммерческой деятельности, но по документам технического учета предназначен для использования в коммерции и извлечения прибыли (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание), такой объект учитывается в Перечне, формируемом Департаментом, и продолжает облагаться по повышенной налоговой ставке до тех пор, пока в Единый государственный реестр недвижимости не внесены изменения, соответствующие «некоммерческому» назначению объекта недвижимости. Необходимо отметить, что разрешенное использование земельного участка должно быть приведено в соответствие с назначением расположенного на нем объекта недвижимости.

Учитывая вышеизложенное, процедура определения вида фактического использования объекта недвижимости, проводимая Департаментом в целях исключения «некоммерческих» объектов из Перечня, будет эффективной только в том случае, если собственник неиспользуемого «коммерческого» объекта недвижимости предварительно привел данные об объекте в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с его фактическим «некоммерческим» использованием.

При осуществлении процедуры перевода нежилого объекта недвижимости в жилое, изменение назначения должно быть обязательно зафиксировано собственником в Едином государственном реестре недвижимости.

До утверждения Перечня на очередной финансовый период, предварительный Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, размещается на сайте Департамента в разделе «ПЕРЕЧНИ 2016-2022 ст.378.2 НК РФ». Свои предложения по формированию Перечня заинтересованные лица могут направлять в адрес Департамента любым удобным способом.