

**Постановление Правительства Москвы от 14 мая 2014 г.
№ 257-ПП «О порядке определения вида фактического
использования зданий (строений, сооружений) и нежилых
помещений для целей налогообложения»**

Информационный материал

I. Основные сведения о Постановлении

Название	Постановления Правительства Москвы от 14 мая 2014 г. № 257-ПП «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения»
Дата принятия	14 мая 2014 года
Дата вступления в силу	14 мая 2014 года
Изменения, внесенные в Постановление в период его действия	<ul style="list-style-type: none">– уточнено, что Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (Госинспекция по недвижимости) в срок не позднее 1 ноября каждого календарного года направляет информацию об объектах нежилого фонда, в отношении которых проведены мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения, не в <u>Департамент городского имущества города Москвы</u>, а в <u>Департамент экономической политики и развития города Москвы (ДЭПиР)</u> (в ред. постановления Правительства Москвы от 18 ноября 2014 г. № 682-ПП)– уточнено, что мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения осуществляются Госинспекцией по недвижимости в период с 1 января по 14 сентября каждого календарного года;– дано определение результатов мероприятия по определению вида фактического использования;– дополнено, что фотосъемка при проведении мероприятий фиксирует также указатели наименований улиц и номеров домов (при наличии), расположенных на зданиях (строениях, сооружениях), в которых осуществляются мероприятия по определению вида фактического использования;– сокращен с 5 до 3 календарных дней срок составления акта о фактическом использовании здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения для целей налогообложения;– сокращен с 7 рабочих до 3 календарных дней срок размещения в сети Интернет информации о результатах проведения мероприятий по определению вида фактического использования здания (строения, сооружения) и нежилого помещения для целей налогообложения;– у собственников зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений появилось право обратиться для

	<p>проведения инспекционных мероприятий в Госинспекцию по недвижимости в целях проведения первичной инвентаризации, а также в ДЭПиР в целях изменения вида фактического использования. Также возможность обратиться для проведения инспекционных мероприятий в ДЭПиР появилась у органов государственной власти города Москвы. Инспекционные мероприятия проводятся в Порядке, определенном Постановлением;</p> <ul style="list-style-type: none"> – уточнены сведения, которые включаются при формировании Перечня объектов нежилого фонда, в отношении которых проведены мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения и порядок его формирования; – введено понятие части здания (строения, сооружения); – уточнены способы определения размера площади помещения общего пользования, используемого для осуществления каждого из видов деятельности, размера фактической площади объекта нежилого фонда, используемой при осуществлении каждого из видов деятельности; – уточнены состав и полномочия Межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов, касающихся определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения; <p><i>(в ред. постановления Правительства Москвы от 17 июня 2015 г. № 365-ПП)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – образована Межведомственная комиссия по рассмотрению вопросов налогообложения в городе в Москве, к которой перешли полномочия Межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов, касающихся определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения; <p><i>(в ред. постановления Правительства Москвы от 30 июня 2015 г. № 402-ПП)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – уточнено, что к участию в проведении мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения привлекается представитель ГБУ МосгорБТИ. <p><i>(в ред. постановления Правительства Москвы от 26 августа 2015 г. № 542-ПП)</i></p>
<p>Орган исполнительной власти города Москвы – разработчик проекта акта</p>	<p>Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (Госинспекция по недвижимости)</p>
<p>Орган исполнительной власти города Москвы, ответственный за проведение оценки фактического воздействия</p>	<p>Департамент экономической политики и развития города Москвы (ДЭПиР города Москвы)</p>

II. Проблема, на решение которой направлено регулирование, закрепленное в Постановлении. Цели регулирования

Проблема: 2 ноября 2013 г. принят федеральный закон, который внес изменения в главу 30 Налогового кодекса в части особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении отдельных объектов недвижимого имущества:

- ✓ административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- ✓ нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере имущественных отношений, по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации.

В настоящий момент такой порядок на федеральном уровне не установлен. До установления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере имущественных отношений, порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, установление вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений осуществляется в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Соответственно до принятия постановления Правительства Москвы от 14 мая 2014 г. № 257-ПП отсутствовал порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений.

Цель: создать условия для проведения мероприятий по определению вида фактического использования в целях выявления видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке.

III. Характеристика механизма, закрепленного Постановлением

Основные участники:

1) Собственники зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений, включённых в соответствующий перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, исчисляются налог исходя из утвержденных кадастровой стоимости, ставок и льгот;

2) Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (Госинспекция по недвижимости) – уполномочена проводить мероприятия по определению вида фактического использования в целях выявления объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая ставка будет определяться по кадастровой стоимости;

3) Департамент экономической политики и развития города Москвы (ДЭПиР) – уполномочен:

- формировать перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, в том числе с использованием информации об объектах недвижимого имущества, в отношении

- которых проведены мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения;
- направлять указанный перечень, изменения в перечень в электронной форме в Управление Федеральной налоговой службы по городу Москве;
 - размещать перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, изменения в перечень на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;
 - принимать обращения юридических лиц (собственников объектов нежилого фонда) и органов исполнительной власти города Москвы, касающиеся определения и изменения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения, для представления их на Межведомственную комиссию по рассмотрению вопросов налогообложения в городе в Москве;

4) Межведомственная комиссия по рассмотрению вопросов налогообложения в городе в Москве уполномочена:

- рассматривать обращения юридических лиц (собственников объектов нежилого фонда) и органов исполнительной власти города Москвы, касающиеся определения и изменения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения;
- давать поручения Госинспекции по недвижимости о проведении мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения;

5) Органы исполнительной власти, привлекаемые к участию в проведении мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения:

- Департамент торговли и услуг города Москвы (ДТиУ);
- Департамент науки, промышленной политики и предпринимательства города Москвы (ДНПиП);
- Департамент региональной безопасности и противодействия коррупции города Москвы (ДРБиПК);
- Государственное бюджетное учреждение города Москвы;
- Московское городское бюро технической инвентаризации (ГБУ МосгорБТИ)

Краткое изложение способа (механизма) регулирования, закрепленного Постановлением

Для проведения инспекционных мероприятий начальником, заместителем начальника Госинспекции по недвижимости оформляется поручение о проведении мероприятий по определению вида фактического использования.

Поручение может быть оформлено на основании:

- планов Госинспекции по недвижимости по проведению инспекционной деятельности;
- обращения в Госинспекцию по недвижимости собственника объектов нежилого фонда, в отношении которых Госинспекцией в течение календарного года не проводились мероприятия по определению вида фактического использования, в целях первичного проведения мероприятий по определению вида фактического использования здания (строения, сооружения) и нежилого помещения для целей налогообложения;
- поручения Межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов налогообложения в городе в Москве по результатам рассмотрения обращения юридических лиц (собственников объектов нежилого фонда) и органов исполнительной власти города Москвы, касающихся определения и изменения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения.

При проведении мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения заверенная печатью

копия поручения о проведении мероприятия по определению вида фактического использования вручается собственникам здания (строения, сооружения) и нежилого помещения, в отношении которых проводятся мероприятия по определению вида фактического использования, по их требованию.

В ходе проведения мероприятий по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения осуществляется фотосъемка (при необходимости видеосъемка), фиксирующая фактическое использование указанного здания (строения, сооружения) и нежилого помещения, а также фотосъемка (при необходимости видеосъемка) информационных стендов с реквизитами организаций, осуществляющих деятельность в указанном здании (строении, сооружении) и нежилом помещении, указателей наименований улиц и номеров домов (при наличии), расположенных на зданиях (строениях, сооружениях), в которых осуществляются мероприятия по определению вида фактического использования.

По результатам проведения мероприятия по определению вида фактического использования в срок не позднее трех календарных дней с даты проведения указанного мероприятия работник Госинспекции по недвижимости, уполномоченный на проведение указанного мероприятия, составляет акт о фактическом использовании здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения для целей налогообложения, с приложением соответствующих фотоматериалов.

Информация о результатах проведения мероприятий по определению вида фактического использования здания (строения, сооружения) и нежилого помещения для целей налогообложения в срок не позднее 5 календарных дней с момента проведения указанного мероприятия размещается на официальном сайте Госинспекции по недвижимости в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу <http://ggi.mos.ru/definition-of-actual-use-of-the-objects-of-real-estate-for-taxation/the-results-of-inspection-activities/>

Копия составленного акта о фактическом использовании здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения для целей налогообложения представляется Госинспекцией по недвижимости собственнику указанного здания (строения, сооружения) и (или) нежилого помещения на основании обращения собственника в срок не позднее 7 рабочих дней со дня поступления такого обращения.

В случае несогласия с результатами проведения мероприятия по определению вида фактического использования здания (строения, сооружения) и нежилого помещения для целей налогообложения собственник объекта нежилого фонда вправе обратиться в целях повторного проведения мероприятия в течение 30 календарных дней с момента размещения информации о результатах проведения мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения на официальном сайте Госинспекции по недвижимости в Департамент экономической политики и развития города Москвы, который обеспечивает рассмотрение соответствующего вопроса на заседании Межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов налогообложения в городе Москве.

Госинспекция по недвижимости в течение календарного года формирует перечень объектов нежилого фонда, в отношении которых проведены мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения, и направляет его в срок не позднее 1 ноября каждого календарного года в Департамент экономической политики и развития города Москвы для использования информации, содержащейся в перечне объектов нежилого фонда, в отношении которых проведены мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения в целях формирования перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, на очередной налоговый период.

Информация об объектах нежилого фонда, в отношении которых проведены мероприятия по определению вида фактического использования, поступившая в Департамент экономической политики и развития города Москвы в период со 2 ноября текущего календарного года по 1 июля следующего календарного года используется в целях уточнения перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, для утверждения его Правительством Москвы.

Перечень на очередной налоговый период (календарный год) вступает в силу с 1 января каждого года.

Дополнительные сведения, связанные с применением регулирования, закрепленного Постановлением

Собственники зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений, включённых в соответствующий перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, исчисляют налог исходя из утвержденных кадастровой стоимости, ставок и льгот.

В отношении налога, уплачиваемого от кадастровой стоимости, в целях недопущения резкого роста налоговой нагрузки на организации Законом города Москвы от 5 ноября 2003 г. № 64 «О налоге на имущество организаций» налоговые ставки установлены на максимально низком уровне.

Для большей предсказуемости своей налоговой политики Правительство Москвы приняло горизонт роста ставок на 5-летнюю перспективу:

- ✓ 2014 г. – 0,9% (при максимально возможной ставке 1,5%);
- ✓ 2015 г. – 1,2% (при максимально возможной ставке 1,7%);
- ✓ 2016 г. – 1,5% (при максимально возможной ставке 2,0%);
- ✓ 2017 г. – 1,8% (при максимально возможной ставке 2,0%);
- ✓ 2018 г. – 2,0%.

Установлен плавный диапазон роста ставки:



Согласно пункту 12 статьи 378.2 и пункту 1 статьи 382 НК РФ сумма налога исчисляется по итогам налогового периода:

$$\text{Сумма налога} = \text{Ставка налога} \times \text{Налоговая база}$$

Согласно подпункту 1) пункта 12 статьи 378.2 НК РФ сумма авансового платежа исчисляется по итогам отчетного периода как 1/4 кадастровой стоимости объекта недвижимости (здания или помещения в здании), умноженная на налоговую ставку.

Согласно пункту 12 статьи 378.2 и пункту 2 статьи 382 НК РФ сумма налога, подлежащая уплате в бюджет по итогам налогового периода:

$$\text{Сумма налога} = \text{Ставка налога} \times \text{Налоговая база} - \text{Сумма авансовых платежей}$$

Налоговый период:

- календарный год.

Отчетный период (когда необходимо уплачивать авансовые платежи):

- первый квартал;

- полугодие;
- девять месяцев календарного года

Налог уплачивается не позднее 30 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом, а авансовые платежи по налогу – не позднее 30 календарных дней с даты окончания соответствующего отчетного периода.

Налоговые расчеты по авансовым платежам представляются не позднее 30 календарных дней с даты окончания соответствующего отчетного периода, а налоговые декларации – не позднее 30 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом.