



НЕДВИЖИМОСТЬ	1
Юридическим лицам разрешено не доплачивать земельный налог, рассчитанный самостоятельно исходя из ошибочной кадастровой стоимости земельного участка	1
Возможно, в ЕГРН будет вноситься информация о признании многоквартирного дома аварийным	2
НАЛОГОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО	3
Разрешено исчислять налог на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости имущества	3
Разрешено исчислять земельный налог исходя из ошибочных сведений ЕГРН	3



НЕДВИЖИМОСТЬ

Юридическим лицам разрешено не доплачивать земельный налог, рассчитанный самостоятельно исходя из ошибочной кадастровой стоимости земельного участка

Конституционный Суд Российской Федерации (далее – «КС РФ») в Постановлении от 28.02.2019 №13-П сформировал правовую позицию, в соответствии с которой юридическое лицо не должно доплачивать земельный налог, рассчитанный самостоятельно исходя из ошибочной кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости (далее – «ЕГРН»). В соответствии с положениями статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – «НК РФ») юридические лица исчисляют земельный налог самостоятельно на основании сведений, содержащихся в ЕГРН.

КС РФ рассмотрел жалобу юридического лица, которое оказалось в ситуации, когда оно как налогоплательщик добилось снижения кадастровой стоимости двух земельных участков. Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости приняла соответствующие решения 12.12.2014. Затем 28.11.2014 администрация субъекта РФ утвердила постановлением результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории региона. Кадастровая стоимость по результатам оценки подлежала применению с 01.01.2015, так как постановление администрации вступило в силу позже решения комиссии. Однако в ЕГРН ошибочно была внесена стоимость, указанная в решении комиссии. Данные обстоятельства повлекли исчисление земельного налога организацией в меньшем размере, так как эта кадастровая стоимость была многократно ниже стоимости той, что подлежала применению. По результатам камеральной налоговой проверки инспекция доначислила обществу земельный налог и пени, так как использовала в проверке сведения о кадастровой стоимости из постановления администрации.

КС РФ сделал очень важный вывод о том, что налогоплательщик должен руководствоваться данными официального публичного реестра, ошибки включения стоимости в данный реестр не должны перекладываться на налогоплательщика.

Отдельно следует отметить, что правовую конструкцию, сформированную КС РФ применительно к земельному налогу, можно будет расширенно толковать и применять к аналогичным ситуациям с уплатой налога на имущество в отношении недвижимого имущества организаций, налогооблагаемая база которых определяется как кадастровая стоимость. Методика расчёта и уплаты налога на имущество аналогична методике расчёта и уплаты земельного налога, в том и в другом случае налогоплательщики обязаны руководствоваться данными ЕГРН при определении налогооблагаемой базы.



Возможно, в ЕГРН будет вноситься информация о признании многоквартирного дома аварийным

Минэкономразвития России разработало и представило для публичного обсуждения проект Федерального закона о внесении изменений в Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Согласно предполагаемым изменениям в ЕГРН будет вноситься информация о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (а жилых помещений в нем - непригодными для проживания), если объектом недвижимости является здание и (или) жилое или нежилое помещение, машино-место, расположенное в таком многоквартирном доме. А на органы государственной власти и местного самоуправления могут возложить обязанность направлять в орган регистрации прав документы для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими соответствующих решений (актов).

В случае принятия закон вступит в силу по истечении **180** дней после дня его официального опубликования. Публичное обсуждение и независимая антикоррупционная экспертиза проекта Федерального закона завершатся 22.03.2019.

Принятие указанных изменений и внесение соответствующей информации в ЕГРН позволит минимизировать риски, связанные с приобретением помещений в домах, подлежащих сносу, а также позволит застройщикам или потенциальным инвесторам выявлять объекты, на месте которых можно реализовывать строительные инвестиционные проекты.



НАЛОГОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Разрешено исчислять налог на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости имущества

В соответствии с постановлением КС РФ «По делу о проверке конституционности статьи 402 НК РФ в связи с жалобой гражданки О.Ф. Низамовой» от 15.02.2019 №10-П в субъектах РФ, в которых до сих пор исчисление налога на имущество физических лиц производится исходя из его инвентарной стоимости, налогоплательщик вправе произвести расчет данного налога исходя из кадастровой (рыночной) стоимости данного имущества, а не инвентаризационной. Только должно быть соблюдено условие, что сумма налога, рассчитанная исходя из инвентарной стоимости существенно (в 2 и более раз) превышает сумму налога, рассчитанную исходя из кадастровой стоимости.

КС РФ, в частности, указал, что пункты 1 и 2 статьи 402 НК РФ не исключают права налогоплательщика требовать в индивидуальном порядке (при разрешении налогового спора), в целях исчисления суммы налога на имущество физических лиц, использования сведений об определенной в надлежащем порядке кадастровой (рыночной) стоимости этого имущества и соответствующего размера налоговой ставки в одном случае. Сумма налога, исчисленная налоговым органом исходя из инвентаризационной стоимости этого имущества, должна существенно превышать сумму налога, исчисляемую исходя из его кадастровой стоимости.

Разрешено исчислять земельный налог исходя из ошибочных сведений ЕГРН

КС РФ указал на правомерность исчисления земельного налога исходя из официальных, но ошибочных сведений ЕГРН. В соответствии с постановлением от 28.02.2019 №13-П нельзя доначислять и взыскивать с налогоплательщика земельный налог и пени в случае, когда налог был исчислен на основании официальных сведений ЕГРН. Даже если они были указаны в ЕГРН ошибочно по вине государственного органа, формирующего данные сведения (при этом данные сведения соответствовали рыночной стоимости).