

Л.А. Елина, экономист-бухгалтер

Налог на имущество: изменения-2016

Комментарий к изменениям в гл. 30 НК РФ, действующим с 1 января

Закон от 28.11.2015 № 327-ФЗ, от 29.11.2012 № 202-ФЗ, от 02.11.2013 № 307-ФЗ

Посмотрим, что в 2016 г. ожидает организации, которые платят налог на имущество.

Повышение максимально допустимых ставок

➔ Повышается максимальная ставка налога на имущество в отношении объектов недвижимости, базой по которым является их кадастровая стоимость.

Так, с 2016 г. это 2% для всех регионов РФ¹. Напомним, что в 2015 г. ставка налога в Москве не могла быть более 1,7%, а в других регионах — более 1,5%.

В то же время конкретные ставки налога на имущество организаций устанавливают власти того региона, в котором находится недвижимость². Понятно, что эти ставки могут быть меньше максимально допустимых.

Так, в Москве максимальная ставка налога на 2016 г. по недвижимости, налоговая база по которой — кадастровая стоимость, составляет 1,3% (вместо допустимых 2%)³. Поэтому увеличение максимально допустимых ставок не означает автоматическое увеличение налога на имущество.

➔ До 1,3% повышается максимальная ставка для железнодорожных путей общего пользования, линий электропередачи, магистральных трубопроводов (в 2015 г. она составляла 1%)⁴.

⚠ Как и ранее, по другим объектам основных средств, налоговая база по которым считается исходя из балансовой остаточной стоимости, ставка налога на имущество, устанавливаемая региональными властями, не может быть более 2,2%.

Для «кадастровой» недвижимости сделали особый отчетный период

➕ С 1 января 2016 г. отчетные периоды по налогу на имущество организаций зависят от вида имущества:

- по недвижимости, с которой этот налог считается исходя из кадастровой стоимости, установлены такие отчетные периоды: I квартал, II квартал и III квартал календарного года⁵;

МНЕНИЕ ЧИТАТЕЛЯ

“Ставку налога на имущество с «кадастровой» недвижимости с 2016 г. у нас в городе подняли. Однако ставка — не самое главное. В 2016 г. для расчета налога должна браться обновленная кадастровая стоимость, действующая на 01.01.2016. И вот тут бизнес может ждать неприятный сюрприз: такая кадастровая оценка может быть существенно выше той, которая действовала на 01.01.2015”.

Виктор Земинский,
директор

1) п. 1.1 ст. 380 НК РФ

2) п. 1 ст. 380 НК РФ

3) подп. 3 п. 2 ст. 2 Закона г. Москвы от 05.11.2003 № 64

4) п. 3 ст. 380 НК РФ

5) п. 2 ст. 379 НК РФ; п. 11 ст. 1, ч. 2 ст. 3 Закона от 28.11.2015 № 327-ФЗ

- по другим основным средствам отчетные периоды прежние: I квартал, полугодие и 9 месяцев календарного года.

И по-прежнему субъект РФ вправе не устанавливать вообще отчетные периоды по этому налогу⁶.

Для чего нужны эти изменения и повлияют ли они на отчетность по налогу на имущество, мы узнали у специалиста Минфина.

✎ ИЗ АВТОРИТЕТНЫХ ИСТОЧНИКОВ



СОРОКИН Алексей Валентинович

Начальник отдела имущественных и прочих налогов Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина России

«Во-первых, поправка, внесенная в п. 2 ст. 379 НК РФ, приводит к единообразию в определении отчетного периода по налогу на имущество (когда он считается исходя из кадастровой стоимости) и по земельному налогу⁷. Это логично, поскольку и в том и в другом случае налоговая база определена как кадастровая стоимость.

Во-вторых, изменения в п. 2 ст. 379 НК РФ устраняют проблемы, возникавшие в 2015 г. с расчетом авансовых платежей в ситуации, когда объект недвижимости находился в собственности налогоплательщика неполный налоговый период. Так, к примеру, если в 2015 г. объект принадлежал организации два квартала, а потом был продан, то сумма уплаченных авансовых платежей превышала сумму налога, исчисленного по итогам года. И возникала необходимость возврата излишне уплаченной суммы. В 2016 г. такой ситуации уже не будет.

Что касается отчетности, то изменения в п. 2 ст. 379 НК РФ на нее не повлияют⁸.

Поясним, как уменьшение продолжительности отчетного периода повлияло на расчет авансовых платежей по налогу на имущество.

Сразу скажем: как в 2015 г., так и в 2016 г. в случае возникновения/прекращения в течение налогового/отчетного периода права собственности на недвижимость, с которой налог на имущество считается исходя из кадастровой стоимости, сумма налога/авансового платежа считается с учетом коэффициента (назовем его коэффициентом владения). Он равен отношению количества полных месяцев, в течение которых недвижимость была в собственности организации, к количеству месяцев в налоговом/отчетном периоде⁸.

По мнению налоговой службы, месяц приобретения/выбытия недвижимости при расчете коэффициента владения учитывается как полный месяц, даже если недвижимость была продана в первый день месяца или куплена в последний⁹.

6) п. 3 ст. 379 НК РФ

7) п. 2 ст. 393 НК РФ

8) п. 5 ст. 382 НК РФ

9) Письма ФНС от 05.10.2015 № БС-4-11/17326@, от 23.03.2015 № БС-4-11/4606@

Пример. Расчет авансовых платежей по налогу на имущество и самого налога при одинаковых условиях в 2015 и 2016 гг.

/ условие / Предположим, кадастровая стоимость недвижимости равна 10 млн руб. и продана она в июне. Ставка налога на имущество в 2015 и 2016 гг. составляет 1,3%.

/ решение / Если продажа состоялась в 2015 г., то сложилась следующая ситуация.

Отчетный/налоговый период 2015 г.	Коэффициент владения имуществом	Сумма авансового платежа, руб.
I квартал	—	32 500 (1/4 x (10 млн руб. x 1,3%))
Полугодие	1 (6 мес. / 6 мес.)	32 500 (1/4 x (10 млн руб. x 1,3%) x 1)
9 месяцев	2/3 (6 мес. / 9 мес.)	21 667 (1/4 x (10 млн руб. x 1,3%) x 2/3)
Год	1/2 (6 мес. / 12 мес.)	65 000 ((10 млн руб. x 1,3%) x 1/2)
Сумма налога на имущество к уплате за 2015 г.		-21 667 (65 000 руб. – (32 500 руб. + 32 500 руб. + 21 667 руб.))

Как видим, по итогам 2015 г. требуется вернуть излишне уплаченную сумму 21 667 руб. Это авансовый платеж за 9 месяцев, который нужно было уплатить несмотря на то, что недвижимость продана в предыдущем квартале¹⁰.

Если же продажа состоится в 2016 г., то благодаря новому порядку расчета авансовых платежей переплаты по итогам года не будет.

Отчетный/налоговый период 2016 г.	Коэффициент владения имуществом	Сумма авансового платежа, руб.
I квартал	—	32 500 (1/4 x (10 млн руб. x 1,3%))
II квартал	1 (3 мес. / 3 мес.)	32 500 (1/4 x (10 млн руб. x 1,3%) x 1)
III квартал	0 (0 мес. / 3 мес.)	0 (1/4 x (10 млн руб. x 1,3%) x 0)
Год	1/2 (6 мес. / 12 мес.)	65 000 ((10 млн руб. x 1,3%) x 1/2)
Сумма налога на имущество к уплате за 2016 г.		0 (65 000 руб. – (32 500 руб. + 32 500 руб.))

* * *

Изменение продолжительности отчетных периодов позволит не платить авансовые платежи за «кадастровую» недвижимость, которая была продана в предыдущих кварталах. И по итогам года не придется возвращать переплату.

¹⁰ Письмо ФНС от 05.10.2015 № БС-4-11/17326@