****

**Особенности применения кадастровой стоимости с первого января 2019 года**

Законодательством Российской Федерации предусмотрено, что кадастровая стоимость объектов недвижимости устанавливается и применяется, в том числе, для целей налогообложения.

В соответствии с Налоговым Кодексом Российской Федерации, налоговой базой для расчета налога на объект недвижимости является его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с первого января года, являющегося налоговым периодом. Если объект недвижимости образован в течение календарного года, то налоговая база определяется как его кадастровая стоимость на день внесения в реестр недвижимости сведений о таком объекте.

В Иркутской области кадастровая стоимость применяется в качестве налоговой базы при расчете земельного налога и налога на имущество организации в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, к которым, в частности, относятся административно-деловые и торговые центры и помещения в них (виды таких объектов перечислены в статье 378.2 Налогового Кодекса).

Очередные поправки в Налоговый кодекс в середине 2018 года привели к изменению правил применения кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения.

Теперь законодателем четко обозначен порядок применения кадастровой стоимости в зависимости от причины ее изменения. В общем случае изменение кадастровой стоимости в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в текущем и предыдущих налоговых периодах. Однако это правило не применяется, если в 2019 году изменились количественные или качественные характеристики объекта либо изменение кадастровой стоимости связано с исправлением ошибок, допущенных при ее определении, а также при изменении кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда.

Новый порядок определения налоговой базы применяется к сведениям об измененной кадастровой стоимости по основаниям, возникшим с первого января 2019 года.

Так, в случае изменения количественных и/или качественных характеристик объекта, а именно, уточнения площади, изменения назначения здания или помещения, вида разрешенного использования земельного участка или сведений о категории земель, измененная кадастровая стоимость применяется теперь со дня внесения в реестр недвижимости новых характеристик об объекте, а не с первого января следующего года, как было ранее.

Пример: в августе 2017 года уточнили площадь объекта недвижимости и его кадастровая стоимость была пересчитана пропорционально изменению площади.

- по правилам, действовавшим до 2019 года – налог был бы пересчитан только с первого января 2018;

- с 2019 года – налог пересчитывается с августа 2017 года (с даты изменения площади).

Если изменение кадастровой стоимости произошло вследствие исправления ошибок в сведениях реестра, либо в результате пересмотра кадастровой стоимости в комиссии или суде по основанию недостоверности сведений, использованных при ее определении, измененная кадастровая стоимость учитывается с даты, с которой начала применяться ошибочная (изменяемая) кадастровая стоимость объекта. Прежде исправленная кадастровая стоимость учитывалась, начиная с налогового периода, в котором была применена ошибочно определенная кадастровая стоимость.

Пример: осуществляется исправление ошибки в сведениях о кадастровой стоимости, которая была допущена при уточнении площади в августе 2017 года.

- по правилам, действовавшим до 2019 года – налог был бы пересчитан только с первого января 2018 года, т.е. с периода применения ошибочной стоимости (изменение кадастровой стоимости в течение года учитывалось прежде только со следующего налогового периода).

- с 2019 года – налог пересчитывается с августа 2017 года (с даты, когда для начисления налога начала по новым правилам применятся ошибочная кадастровая стоимость).

В случае изменения кадастровой стоимости на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости по решению комиссии или решению суда, при условии, что такое решение принято не ранее первого января 2019 года (в том числе по заявлениям и искам, поданным в 2018 году), сведения о новой кадастровой стоимости применяются с даты начала применения для налогообложения оспоренной кадастровой стоимости, а не с первого января года, в котором подано заявления об оспаривании, как было ранее.

Пример: в январе 2019 года решением суда установлена рыночная стоимость земельного участка, иск об оспаривании кадастровой стоимости был подан в декабре 2018 года, оспариваемая стоимость была определена при постановке земельного участка на учет и применялась с первого июля 2016.

- по правилам, действовавшим до 2019 года – земельный налог был бы пересчитан только с первого января 2018 (то есть с первого января года подачи иска об оспаривании);

- с 2019 года – налог пересчитывается с первого июля 2016 года (с даты начала применения оспариваемой кадастровой стоимости).

Следует обратить внимание, что согласно нормам закона, внесшего поправки в Налоговый Кодекс, перерасчет ранее исчисленного налога возможен не за все периоды, а только за три предыдущих года, предшествующих календарному году направления уведомления о перерасчете налога. При этом в случае, если ретроспективный перерасчет влечет за собой увеличение сумм ранее уплаченного налога, такой перерасчет не производится.

Елена Савченко, ведущий инженер отдела определения кадастровой стоимости

филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области