

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Думы города «О внесении изменений в решение Думы города от 30.10.2014 № 601-V ДГ «О введении налога на имущество физических лиц на территории города Сургута»

Настоящим проектом предлагается внести в решение Думы города от 30.10.2014 № 601-V ДГ «О введении налога на имущество физических лиц на территории города Сургута» (далее – решение) следующие изменения.

1. Изменения юридико-технического характера вносятся в отдельные положения статей 1, 2 и 3 приложения к решению.

2. Предлагается установить налоговую льготу (при определенных условиях) для физических лиц, обладающих правом собственности на объекты недвижимого имущества, включенные в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, с учетом положений 2 абзаца пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ (далее – Перечень).

В соответствии с частью 6 статьи 6 Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в 2023 году, в том числе в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре проведена государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест.

Результаты проведенной в 2023 году государственной кадастровой оценки подлежат применению с 01.01.2024, в том числе для целей налогообложения.

При этом, переоценка объектов недвижимости в сторону увеличения существенно не повлияла на рост налоговой нагрузки большинства физических лиц, поскольку в отношении объектов недвижимости при исчислении сумм налога ИФНС России по г. Сургуту ХМАО – Югры (далее – ИФНС) в обязательном порядке соблюдает требование, установленное пунктом 8.1. статьи 408 Налогового кодекса РФ (далее – НК РФ), о ежегодном росте налоговой нагрузки для физических лиц не более 10%. Исключение составляют коммерческие объекты недвижимости, включенные в Перечень.

На основании информации, предоставленной ИФНС об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, включенных в Перечень, департаментом финансов совместно с управлением инвестиций, развития предпринимательства и туризма проведен анализ влияния данных изменений на уровень налоговой нагрузки на налогоплательщиков, чьи объекты недвижимости включены в Перечень.

Всего проанализировано 1 934 объекта (с применением действующей ставки налогообложения – 2%). Общий рост кадастровой стоимости по всем объектам, включенным в Перечень, составил 36%, в том числе:

по 450 объектам отмечено снижение кадастровой стоимости: средний процент снижения составил (-)18,4% (при этом, в отдельных случаях снижение до 88%); уменьшение налоговой нагрузки (соответственно потери бюджета города) – на общую сумму 17,3 млн. рублей;

по 11 объектам кадастровая стоимость не изменилась (в пределах действующей на момент переоценки стоимости (+/- 3 рубля));

по 470 объектам произошел рост кадастровой стоимости в пределах 20%: средний процент роста составил 7,3%; увеличение налоговой нагрузки

(соответственно дополнительные поступления в бюджет города) – на общую сумму 6,2 млн. рублей;

по 638 объектам рост кадастровой стоимости составил свыше 20%, но в пределах 100%: средний процент роста по всем объектам составил 41,9%; увеличение налоговой нагрузки (соответственно дополнительные поступления в бюджет города) – на общую сумму 24, 2 млн. рублей.

по 365 объектам рост кадастровой стоимости составил свыше 100%: средний процент роста по всем объектам составил (+) 302%; увеличение налоговой нагрузки (соответственно дополнительные поступления в бюджет города) – на общую сумму 82,3 млн. рублей.

Таким образом, в большинстве случаев произошел рост кадастровой стоимости объектов недвижимости, с учетом чего увеличение доходов бюджета города с 2025 года (за налоговый период 2024 года) оценивается в объеме порядка 73 млн. рублей (с учетом расчетного показателя собираемости налогов 80,2%).

Данный объем поступлений уже учтен в доходах бюджета города на 2025 и 2026 годы.

В приложении 1 представлена информация об основных итогах проведенного анализа.

Отдельно был произведен анализ объектов недвижимости, в отношении которых значительно увеличился налог (свыше 200 тыс. рублей).

Так, значительный рост налоговой нагрузки наблюдается у 106 объектов с большой площадью использования и соответствующей кадастровой стоимостью, в том числе:

82 объекта с ростом налога от 200 тыс. рублей до 500 тыс. рублей;

22 объекта с ростом налога более 500 тыс. рублей до 3,0 млн. рублей;

2 объекта, кадастровая стоимость которых после переоценки составляет более 300 млн. рублей, с ростом налога на 3,9 млн рублей (более подробно данные объекты рассмотрены в третьем пункте пояснительной записки).

При этом, установлено, что существенное увеличение кадастровой стоимости и соответственно налога (от 100% до 1000% и более) отмечается по отдельным объектам, кадастровая стоимость которых до переоценки была значительно меньше рыночной и в разы отличалась по стоимости от аналогичных по площади и месту нахождения объектам. После переоценки данный разрыв в стоимости был устранен.

Далее в таблице 1 в качестве примера приведены сведения по восьми объектам недвижимости, в отношении которых зафиксирован самый значительный рост кадастровой стоимости и соответственно суммы исчисляемого налога на имущество.

Это наглядный пример того, что значительный процент роста кадастровой стоимости не означает неподъемную налоговую нагрузку.

Таблица 1

№ п/п	Площадь объекта недвижимости, кв.м.	Рост кадастровой стоимости после переоценки, в %	Кадастровая стоимость 1 кв.м. была / стала, рублей	Годовая сумма налога, исчисленная до переоценки, рублей	Годовая сумма налога, исчисленная после переоценки, рублей	Сумма налога, исчисленная после переоценки с учетом ежемесячной разбивки, рублей
1	6,0	6 664,92	6,60/ 446,71	0,79	53,61	4,5
2	101,30	10 017,75	345,86/ 34 993,69	700,72	70 897,22	5 908

3	116,30	120 642,82	16,95/ 20 465,96	39,43	47 603,82	3 967
4	1 080,00	198 057,79	1,41/ 2 787,86	30,39	60 217,78	5 018
5	117,50	223 949,09	13,24/ 29 664,29	31,11	69 711,08	5 809
6	116,10	224 970,09	9,85/ 22 175,51	22,88	51 491,53	4 291
7	721,6	689 959,79	2,34/ 16125,94	33,73	232 729,57	19 394
8	1 637,5	1 458 517,08	0,36/ 5 222,25	11,73	171 028,69	14 252

Как видно из таблицы, предприниматели, являющиеся собственниками объектов недвижимости, платили в бюджет города незначительные суммы (город нес своего рода потери). После проведенной переоценки кадастровой стоимости определен справедливый размер платы – по коммерческим объектам недвижимости с площадью в пределах 120 кв.м налоговая нагрузка составит от 4,5 рублей до 5 908 рублей в месяц, и по объектам с площадью 721,6 кв.м. и 1 673,5 кв.м – 19 394 рублей и 14 252 рублей в месяц, соответственно.

Вместе с тем, в целях оптимизации фискальной нагрузки на предпринимателей в связи с увеличением кадастровой стоимости объектов недвижимости, муниципальным образованиям было рекомендовано рассмотреть возможность установления соответствующих налоговых льгот по налогу на имущество физических лиц в отношении объектов недвижимого имущества, включенных в Перечень, в целях недопущения резкого роста налоговой нагрузки на субъекты предпринимательства.

26 декабря 2023 года на заседании координационного совета по развитию малого и среднего предпринимательства при Администрации города был рассмотрен вопрос «О кадастровой оценке недвижимости и ее влияние на размер налога на имущество», по итогам которого было поручено рассмотреть возможность установления налоговой преференции по налогу на имущество физических лиц в целях нивелирования резкого роста налоговой нагрузки в связи с увеличением кадастровой стоимости объектов недвижимости.

С учетом изложенного, проектом решения предлагается установить налоговую льготу в отношении объектов недвижимого имущества, включенных в Перечень, по которым произошел рост кадастровой стоимости, в следующем порядке и размерах.

Предлагается установить налоговую льготу на три года в виде уменьшения исчисленной суммы налога за 2024, 2025 и 2026 годы на 60%, 40% и 20% (соответственно) разницы между исчисленной суммой налога за соответствующий налоговый период и исчисленной суммой налога за налоговый период 2023 года.

При этом, предлагается распространить льготу в отношении тех объектов налогообложения, собственники которых состоят на учете в налоговом органе в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре в качестве индивидуального предпринимателя, плательщика налога на профессиональный доход.

Данное условие позволит обеспечить эффективность соответствующего налогового расхода, главным критерием которой является соответствие целям,

показателям муниципальной программы (направлениям социально-экономической политики города)¹.

В отношении предлагаемой к установлению для предпринимателей стимулирующей налоговой льготы должно соблюдаться требование ее соответствия цели муниципальной программы «Развитие малого и среднего предпринимательства в городе Сургуте на период до 2030 года» (далее – муниципальная программа) – создание условий для развития предпринимательства на территории города, в том числе в целях удовлетворения потребностей предприятий и жителей города в товарах, работах, услугах, а также гостей города в рамках развития туристского сектора, а также показателю этой программы – оборот (товаров, работ, услуг) субъектов малого и среднего предпринимательства.

При отсутствии предлагаемого условия, под действие налоговой льготы также попадут объекты коммерческой недвижимости, собственники которых не зарегистрированы в качестве индивидуальных предпринимателей, плательщиков налога на профессиональный доход, соответственно, их деятельность направлена исключительно на получение доходов от сдачи в аренду имущества и не оказывает влияния на достижение целевого показателя муниципальной программы («оборот (товаров, работ, услуг) субъектов малого и среднего предпринимательства, млн. руб.»).

Следует также отметить, что альтернативным механизмом достижения цели муниципальной программы, взамен налоговой льготы (налогового расхода), может выступать механизм предоставления субсидий субъектам предпринимательства.

Из бюджета города уже выделяются субсидии на возмещение затрат², при это, одним из критериев отбора получателей является условие регистрации в налоговом органе в ХМАО – Югре и осуществления деятельности на территории города Сургута.

Учитывая, что механизм предоставления субъектам предпринимательства субсидий является более затратным для бюджета города, предлагается именно установление налоговой льготы, но с введением аналогичного условия предоставления.

Предлагаемые размеры налоговой льготы позволят сохранить баланс между направлениями государственной (муниципальной) политики по поддержке предпринимательства и имеющимися финансовыми возможностями на муниципальном уровне.

Так, в случае установления предлагаемой налоговой льготы общий объем выпадающих доходов бюджета города составит порядка 74,2 млн. рублей, в том числе: в 2025 году (за налоговый период 2024 год, при размере льготы в 60%) – 37,1 млн. рублей; в 2026 году (за налоговый период 2025 год, при размере льготы в 40%) – 24,7 млн. рублей; в 2027 году (за налоговый период 2026 год, при размере льготы в 20%) – 12,4 млн. рублей

При этом, в бюджете города сохранится положительный бюджетный эффект от переоценки, в частности в 2025 году в объеме порядка 36 млн. рублей.

¹ Постановление Администрации г. Сургута от 28.08.2020 № 6034 "Об утверждении порядка формирования перечня налоговых расходов и оценки налоговых расходов города Сургута".

² Постановление Администрации г. Сургута от 15.06.2018 № 4437 "Об утверждении порядков предоставления субсидий субъектам малого и среднего предпринимательства в целях возмещения затрат".

Таким образом, обеспечивается равное распределение дополнительных поступлений и потерь бюджета города по результатам переоценки и планируемого к установлению налогового расхода.

В приложении 2 представлена информация об изменении объемов поступлений в бюджет города налога на имущество физических лиц в отношении объектов недвижимости, включенных в Перечень, по итогам переоценки и в связи с планируемым установлением налоговой льготы (налогового расхода).

В приложении 3 представлена аналитическая записка по результатам оценки планируемого к установлению налогового расхода, сформированная департаментом финансов на основании информации куратора налогового расхода – управления инвестиций, развития предпринимательства и туризма.

С учетом изложенного, проектом решения предлагается статью 3 приложения к решению дополнить положениями, предусматривающими установление предлагаемой налоговой льготы.

3. Предлагается установить отдельную налоговую ставку по налогу на имущество физических лиц в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей, в размере 2,5% для приведения к предельному размеру, установленному НК РФ.

На сегодняшний день по рассматриваемым объектам применяется ставка в размере 2%, также как для объектов недвижимости, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, с учетом положений абзаца 2 пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ (далее – Перечень).

Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» внесены изменения в статью 406 НК РФ, предусматривающие увеличение с 01.01.2025 предельного размера налоговой ставки с 2% до 2,5% в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей.

По информации ИФНС на территории города на сегодняшний день налогообложению подлежат 6 объектов недвижимости физических лиц, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей, из них 2 объекта включены в Перечень.

Переоценка рассматриваемых объектов недвижимости в сторону увеличения, результаты которой применяются для целей налогообложения с налогового периода за 2024 год, существенно не повлияла на рост налоговой нагрузки, поскольку в отношении большинства объектов при исчислении сумм налога также соблюдается требование о ежегодном росте налоговой нагрузки для физических лиц не более 10%, установленное пунктом 8.1. статьи 408 НК РФ.

Исключение составляют 2 объекта, включенные в Перечень.

По данным объектам произошло значительное увеличение кадастровой стоимости, что обусловлено приведением ее в соответствие с критериями оценки. Так, по результатам переоценки стоимость 1 кв. м. по данным объектам составила порядка 55 тыс. рублей (в то время, как до переоценки стоимость 1 кв.м. составляла 4,5 тыс. рублей и 19,4 тыс. рублей).

Следует также отметить, что по информации ИФНС собственники двух этих объектов (со стоимостью свыше 300 млн. рублей и включенных в Перечень) не зарегистрированы в качестве лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность на территории ХМАО – Югры, соответственно, не являются плательщиками в консолидированный бюджет ХМАО – Югры (в том числе в бюджет города Сургута) иных налогов кроме налога на имущество физических лиц. Соответственно коммерческая деятельность данных физических лиц не оказывает влияние на достижение целевого показателя муниципальной программы «Развитие малого и среднего предпринимательства в городе Сургуте на период до 2030 года» – «Оборот (товаров, работ, услуг) субъектов малого и среднего предпринимательства, млн. руб.».

С учетом изложенного, увеличение с 01.01.2025 ставки налога на имущество физических лиц с 2% до 2,5% в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей (для приведения к предельному размеру, установленному НК РФ), целесообразно.

При соблюдении требования о росте налоговой нагрузки не более 10% (в отношении объектов, не включенных в Перечень), дополнительный объем налоговых поступлений в бюджет города с 2026 года (начиная с налогового периода за 2025 год) составит порядка 4,4 млн. рублей (без учета уровня собираемости).

В приложении 4 представлена информация об объектах недвижимого имущества, подлежащих налогообложению налогом на имущество физических лиц, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн. рублей.

С учетом изложенного, проектом решения предлагается часть 2 статьи 2 приложения к решению дополнить новым пунктом, предусматривающим установление предельной налоговой ставки по налогу на имущество физических лиц в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей, с одновременным уточнением редакции пункта 2 части 2 статьи 2.

Вопросы по пунктам 2 и 3 настоящей пояснительной записки рассмотрены 24.09.2024 на заседании рабочей группы по подготовке предложений по установлению (изменению) налоговых ставок, предоставлению (отмене) налоговых льгот по местным налогам и сборам, созданной распоряжением Администрации города от 29.01.2020 № 112, по итогам которого принято решение о целесообразности увеличения ставки до предельного размера по налогу на имущество физических лиц в отношении объектов недвижимости, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей, и установления налоговой льготы для физических лиц, обладающих правом собственности на объекты недвижимого имущества, включенные в Перечень, соответствующей критериям оценки эффективности соответствующего налогового расхода и обеспечивающей баланс между направлениями государственной (муниципальной) политики по поддержке предпринимательства и имеющимися финансовыми возможностями на муниципальном уровне.

В случае принятия положительного решения, предлагаются следующие сроки вступления в силу (распространения):

по предложениям согласно пункту 1 пояснительной записки – по истечении одного месяца со дня официального опубликования решения Думы города;

по предложению согласно пункту 2 пояснительной записки – по истечении одного месяца со дня официального опубликования решения Думы города, распространив действие с 01.01.2024;

по предложению согласно пункту 3 пояснительной записки – начиная с 01.01.2025.

Сравнительная информация по действующей и предлагаемой редакции отдельных положений решения Думы города, с обоснованием вносимых изменений, приведена в приложении 5 к настоящей пояснительной записке.

Приложение: 1. Информация об итогах проведенного анализа по вопросу изменения кадастровой стоимости (в связи с переоценкой) объектов недвижимости, включенных в Перечень – на 1 л. в 1 экз.
2. Информация об изменении объемов поступлений в бюджет города налога на имущество физических лиц в отношении объектов недвижимости, включенных в Перечень, в связи с установлением налоговой льготы (налогового расхода) – на 1 л. в 1 экз.
3. Аналитическая записка по результатам оценки планируемого к установлению налогового расхода – на 2 л. в 1 экз.
4. Информация об объектах недвижимого имущества, подлежащих налогообложению налогом на имущество физических лиц, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн. рублей – на 1 л. в 1 экз.
5. Информация о действующей и предлагаемой редакциях приложения к решению Думы города от 30.10.2014 № 601-ВДГ «О введении налога на имущество физических лиц на территории города Сургута» – на 8 л. в 1 экз.

Директор
департамента финансов

М.А. Новикова

«08» 10 2024 г.

Исполнители:

Комлева Виктория Васимовна
начальник отдела доходов
департамента финансов,
тел. (3462) 52-22-62

Маркова Инесса Владимировна
специалист-эксперт отдела доходов
департамента финансов,
тел. (3462) 52-22-45,
08.10.2024