



АДМИНИСТРАЦИЯ ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.05.2015 № 250
г. ПСКОВ

О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения

В соответствии с частью 2 статьи 4 Федерального закона от 02 ноября 2013 г. № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» Администрация области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения.

2. Определить Государственный комитет Псковской области по имущественным отношениям уполномоченным органом исполнительной власти Псковской области по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения.

3. Настоящее постановление действует 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.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора области Перникова С.Г.

Губернатор области



А.А.Турчак

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения

Настоящее Положение о порядке определения видов фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения разработано в соответствии с частью 2 статьи 4 Федерального закона от 02 ноября 2013 г. № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации».

1. Основные термины

Для целей настоящего Положения используются следующие термины:

уполномоченный орган - Государственный комитет Псковской области по имущественным отношениям;

объект недвижимости - отдельно стоящее нежилое здание, строение, сооружение и их части, а также нежилые помещения в жилых домах, включая встроенно-пристроенные помещения и их части, за исключением помещений, отнесенных к жилищному фонду;

объект налогообложения - объект недвижимости (в том числе входящие в его состав состоящие на кадастровом учете помещения), используемый (предназначенный) для размещения объектов хозяйственной деятельности, в отношении которых в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации и статьей 1.1 Закона области от 25 ноября 2003 г. № 316-ОЗ «О налоге на имущество организаций» налоговая база определяется как кадастровая стоимость;

вид фактического использования объекта недвижимости - вид использования объекта недвижимости для хозяйственной деятельности, соответствующий условиям отнесения его к объектам налогообложения;

обследование - совокупность действий должностных лиц Государственного комитета Псковской области по имущественным

отношениям, направленных на определение вида фактического использования объекта недвижимости;

организация - собственник объекта недвижимости (объекта налогообложения);

поручение - письменное поручение председателя Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям или его заместителей на проведение обследования;

должностное лицо - должностное лицо Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям, проводящее обследование по поручению председателя Государственного комитета Псковской области по имущественным отношениям или его заместителей.

2. Порядок проведения обследования

2.1. Обследование проводится уполномоченным органом по инициативе:

органа исполнительной власти области, осуществляющего государственно-властные полномочия исполнительно-распорядительного характера в сфере прогнозирования социально-экономического развития и налоговой политики Псковской области (далее - госорган);

организации.

2.2. Обращение (заявление) о проведении обследования представляется в уполномоченный орган указанными в пункте 2.1 настоящего раздела инициаторами проведения обследования лично либо направляется в виде почтового отправления или по электронной почте и должно содержать наименование объекта, его кадастровый номер, адрес объекта обследования, полное наименование организации. Поступившее обращение (заявление) регистрируется в порядке, установленном в уполномоченном органе для регистрации входящей корреспонденции и является основанием для выдачи должностным лицам поручения.

2.3. К заявлению организации прилагаются:

правоустанавливающие документы на объект недвижимости, в случае если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

технический паспорт, изготовленный до 01 января 2013 года, поэтажный план, технический план, экспликация;

разрешительная документация (в случаях проведения перепланировки помещений).

2.4. В случае поступления обращения о проведении обследования от госоргана перечисленные в пункте 2.3 настоящего раздела документы представляются организацией по запросу уполномоченного органа не позднее 10 рабочих дней со дня получения такого запроса.

2.5. Выписку из Единого государственного реестра юридических лиц и сведения о правах и/или об ограничениях (обременениях) прав на недвижимое имущество, содержащиеся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровый паспорт объекта недвижимости уполномоченный орган запрашивает в органе Федеральной налоговой службы, Управлении Росреестра по Псковской области и филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Псковской области в порядке межведомственного взаимодействия.

Организация может самостоятельно представить выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, выданную не ранее чем за один месяц до ее направления в уполномоченный орган, а также выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровый паспорт объекта недвижимости.

2.6. Организацией документы представляются в виде копий, заверенных подписью руководителя исполнительного органа или иного уполномоченного лица организации и печатью.

2.7. Не позднее 7 рабочих дней с даты регистрации обращения (заявления) должностным лицам выдается поручение. В поручении указываются:

наименование уполномоченного органа;
фамилия, имя, отчество, должность лиц, уполномоченных на проведение обследования;

наименование объекта недвижимости, его кадастровый номер и адрес;

дата, время начала обследования и срок проведения обследования, который не может превышать 2-х месяцев.

Одновременно с выдачей поручения должностным лицам копии поручения направляются в госорган и в организацию.

2.8. Обследование проводится в присутствии представителя организации.

В ходе проведения обследования проводятся фото- и (или) видеосъемка, фиксирующая фактическое использование объекта недвижимости, и расчеты в соответствии с методикой определения вида фактического использования объекта недвижимости, определенной разделом 4 настоящего Положения.

3. Оформление результатов обследования

3.1. По результатам обследования составляется акт обследования по определению вида фактического использования объекта недвижимости (далее - акт), в котором указываются:

дата, время и место составления акта;

дата и номер поручения;

фамилии, имена, отчества и должности должностных лиц, проводивших обследование;

наименование организации, а также фамилия, имя, отчество и должность руководителя или уполномоченного представителя организации, присутствующего при проведении обследования;

дата, время и место проведения обследования;

площадь фактического использования объекта недвижимости в целях размещения объектов налогообложения с указанием вида объектов налогообложения;

доля площади фактического использования объекта недвижимости в целях размещения объектов налогообложения с указанием вида объектов налогообложения в общей площади объекта недвижимости;

заключение о виде фактического использования объекта недвижимости в целях размещения объектов налогообложения объекта недвижимости, определенном в соответствии пунктом 4.5 настоящего Положения.

3.2. Акт подписывается должностными лицами.

3.3. Информация о результатах проведенных обследований размещается на официальном сайте (информационном портале) уполномоченного органа в течение 5 рабочих дней с даты подписания акта. Одновременно в адрес организации направляется уведомление о дате, времени и месте получения акта уполномоченным представителем.

3.4. Один экземпляр акта с копиями приложений не позднее десяти рабочих дней с даты подписания акта вручается уполномоченному представителю организации под расписку об ознакомлении с актом.

В случае неявки уполномоченного представителя организации либо отказа в ознакомлении с актом в нем делается соответствующая запись должностным лицом, после чего акт направляется организации заказным письмом.

Акт может быть оспорен в судебном порядке.

3.5. Не позднее 3 рабочих дней с даты вручения акта обследования уполномоченному лицу организации (направления организации заказным письмом) уполномоченный орган направляет его копию в госорган для формирования (включения) перечня объектов недвижимости, подпадающих под критерии и требования, установленные статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации с учетом особенностей определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, установленных Законом области от 25 ноября 2003 г. № 316-ОЗ «О налоге на имущество организаций».

4. Методика определения вида фактического использования объекта недвижимости

4.1. Основные понятия, применяемые в методике определения вида фактического использования объекта недвижимости:

4.1.1. общая площадь - суммарная площадь всех помещений объекта недвижимости, определяемая на основании документов кадастрового учета, документов технического учета (инвентаризации), сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП);

4.1.2. полезная площадь - площадь объекта недвижимости, используемая (предназначенная к использованию) его собственниками (владельцами, пользователями) для размещения объектов налогообложения, в том числе площадь вспомогательных помещений, не относящихся к помещениям общего пользования (в частности, места размещения инженерно-технологического оборудования, комнаты хранения, складские помещения и т.п.), предназначенных для

использования указанными собственниками (владельцами, пользователями) для хозяйственной деятельности;

4.1.3. площадь общего пользования - площадь объекта недвижимости, используемая (предназначенная к использованию) одновременно несколькими собственниками (владельцами, пользователями) объектов налогообложения (в частности: общие входы, общие коридоры, лифтовые холлы, санузлы, подвалы, чердаки, места размещения инженерно-технологического оборудования, обслуживающего весь объект недвижимости и т.п.);

4.1.4. площадь использования - общая используемая (предназначенная к использованию) собственниками (владельцами, пользователями) объектов налогообложения площадь объекта недвижимости, определяемая расчетным путем;

4.1.5. площадь фактического использования - площадь объекта недвижимости, фактически используемая (предназначенная к использованию) его собственниками (владельцами, пользователями) для размещения объектов налогообложения и определяемая расчетным путем с учетом площади общего пользования.

4.2. На основании документов кадастрового учета, документов технического учета (инвентаризации), сведений из ЕГРП, договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования на объекты, а также фактических измерений (обмера) подлежат определению:

- 1) общая площадь (Собщ.);
- 2) полезная площадь (Спол.);
- 3) площадь общего пользования (Соп.).

4.3. По результатам расчетов определяются:

- 1) размер площади использования (Сисп), которая рассчитывается как сумма полезной площади (Спол.) и площади общего пользования (Соп.);
- 2) размер площади общего пользования, используемой (предназначенной к использованию) для хозяйственной деятельности объектов налогообложения (Соп.-деят), который рассчитывается как произведение полезной площади (Спол) и отношения площади помещений общего пользования (Соп.) к площади использования (Сисп).

При определении размера площади общего пользования, используемой (предназначенная к использованию) для хозяйственной

деятельности объектов налогообложения ($S_{оп.-деят}$), размер площади помещений общего пользования ($S_{оп.}$) считается в отношении каждой части объекта недвижимости. При этом расчет производится по используемой собственниками (владельцами, пользователями) полезной площади, расположенной в данной части объекта недвижимости, а при отсутствии полезной площади в соответствующей части объекта недвижимости, где расположено помещение общего пользования, - по полезной площади, используемой всеми собственниками (владельцами, пользователями) объекта недвижимости;

3) площадь фактического использования ($S_{факт.-деят.}$), которая рассчитывается на основании данных, определенных в соответствии с пунктом 4.2 и подпунктом 2 настоящего пункта как сумма полезной площади ($S_{пол.}$) и соответствующей площади помещений общего пользования ($S_{оп.-деят}$).

4.4. В случае если в объекте недвижимости расположено несколько видов объектов налогообложения, размер площади фактического использования ($S_{факт.-деят.}$) рассчитывается как сумма площадей их фактического использования.

4.5. Доля в процентах (целые проценты, десятые и сотые доли процента) площади фактического использования ($S_{факт.-деят.}$) в общей площади объекта ($S_{общ.}$) является основанием для установления вида фактического использования объекта недвижимости в целях размещения объектов налогообложения.

Фактическим использованием объекта недвижимости в целях размещения объектов налогообложения признается использование не менее 20 процентов его общей площади в целях размещения объектов налогообложения.
