03.04.2017 № 03-05-04-01/19308

 ФНС России

В связи с поступающими в Минфин России многочисленными обращениями граждан по вопросу о налогообложении отдельных объектов недвижимого имущества, включая вопросы освобождения от уплаты налога на имущество физических лиц, Департаментом налоговой и таможенной политики сообщается следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 401 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс) объектом налогообложения по налогу на имущество физических лиц признается расположенное в пределах муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя) следующее имущество: жилой дом, жилое помещение (квартира, комната), гараж, машино-место, единый недвижимый комплекс, объект незавершенного строительства, иные здание, строение, сооружение, помещение.

Пунктом 4 статьи 407 Налогового кодекса предусмотрены льготы по налогу на имущество физических лиц в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества:

1) квартира (комната);

2) жилой дом;

3) специально оборудованное помещение (сооружение), используемые для осуществления профессиональной творческой деятельности;

4) хозяйственное строение (сооружение), расположенное на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

5) гараж (машино-место).

На основании положений Федерального закона от 13 июля 2015 г.
№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» существование объекта недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, подтверждается сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Согласно статье 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г.
№ 218-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, объектах незавершенного строительства, единых недвижимых комплексах, в том числе об их назначении.

При этом если объектом недвижимости является здание, то в качестве назначения такого объекта в ЕГРН отражается жилое здание, нежилое здание, многоквартирный дом, жилое строение, если объектом недвижимости является помещение – жилое помещение или нежилое помещение.

Таким образом, ряд объектов нежилого назначения (гараж, хозяйственные строения или сооружения) подлежит постановке на государственный кадастровый учет в качестве нежилых зданий, помещений, сооружений без указания конкретного наименования объекта или его разрешенного использования.

Так, например, гаражи согласно установленным правилам подлежат постановке на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав как нежилые здания (помещения, сооружения).

Имеются случаи постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на жилое помещение без указания конкретного вида жилого помещения (жилой дом, квартира, комната).

Указанные обстоятельства приводят к тому, что граждане, фактически владеющие объектами недвижимости, подлежащими освобождению от налогообложения, лишаются права на налоговую льготу по налогу на имущество физических лиц.

Согласно пункту 4 статьи 85 Налогового кодекса исчисление налога на имущество физических лиц производится налоговыми органами на основании сведений, содержащихся в ЕГРН и представленных в налоговые органы органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Между тем в соответствии с пунктом 6 статьи 407 Налогового кодекса лицо, имеющее право на налоговую льготу, самостоятельно представляет в налоговый орган заявление о предоставлении льготы и документы, подтверждающие право налогоплательщика на налоговую льготу.

Учитывая это, при рассмотрении вопросов о предоставлении налогоплательщикам налоговых льгот и иных преференций по налогу на имущество физических лиц налоговым органам следует руководствоваться сведениями, полученными в рамках статьи 85 Налогового кодекса, а также учитывать сведения, содержащиеся в документах, представленных налогоплательщиком для подтверждения его права на налоговую льготу.

Директор Департамента А.В. Сазанов