



22 МАЙ 2024

№ 3089-1/24-22-0

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ПО ВСЕВОЛОЖСКОМУ ОДНОМАНДАТНОМУ
ИЗБИРАТЕЛЬНОМУ ОКРУГУ № 7

МАТВЕЕВ Александр Валентинович

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенину

27.04.2024

№ 07/5-24П

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьей 31 Устава Ленинградской области вношу на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области в качестве законодательной инициативы проект областного закона «О внесении изменений в областной закон О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций».

Приложения:

1. Проект областного закона «О внесении изменений в областной закон О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций» на 3 л.
2. Пояснительная записка к проекту областного закона «О внесении изменений в областной закон О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций» на 3 л.
3. Финансово-экономическое обоснование к проекту областного закона «О внесении изменений в областной закон О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций» на 1 л.
4. Перечень законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения и дополнения которых потребует принятие областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций» на 1 л.
5. Предложения по разработке нормативных правовых актов Ленинградской области, принятие которых необходимо для реализации областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций» на 1 л.

6. Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций» на 1 л.

Депутат Законодательного собрания
Ленинградской области



А.В. Матвеев

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций»

Статья 1

Внести в статью 3-1 областного закона от 25.11.2003 № 98-оз «О налоге на имущество организаций» (с последующими изменениями) следующее изменение:

дополнить частью 11 следующего содержания:

«11. Организации, являющиеся плательщиками налога на имущество организаций, имеют право в 2024 году на налоговую льготу, предусмотренную в абзаце пятом настоящего пункта, в отношении объектов недвижимого имущества, подлежащих налогообложению исходя из кадастровой стоимости, при условии, что кадастровая стоимость таких объектов недвижимого имущества, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января 2024 года, превышает кадастровую стоимость указанных объектов недвижимого имущества, внесенную в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащую применению с 1 января 2023 года, за исключением случаев, если кадастровая стоимость соответствующих объектов недвижимого имущества увеличилась вследствие изменения их характеристик.

Налоговая льгота, предусмотренная в абзаце пятом настоящего пункта, предоставляется в отношении объектов недвижимого имущества, отвечающих одновременно следующим условиям:

а) объект недвижимого имущества включен в перечень зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утверждаемый постановлением Правительства Ленинградской области на соответствующий год,

б) налоговая база в отношении объекта недвижимого имущества в 2023 году определялась организацией, заявляющей право на получение налоговой льготы, предусмотренной в абзаце шестом настоящего пункта, как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода 2023 года;

в) сумма налога на имущество организаций за налоговый период 2024 года, исчисленная исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества (без учета положений пункта 5 статьи 382 Налогового кодекса Российской Федерации), внесенной в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащей применению с 1 января 2024 года, более чем на 20 процентов превышает сумму налога на объект недвижимого имущества (без учета положений пункта 5 статьи 382 Налогового кодекса Российской Федерации), исчисленной исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащей применению с 1 января 2023 года.

Налоговая льгота, предусмотренная в настоящем абзаце, предоставляется в виде уменьшения суммы налога на имущество организаций, подлежащей уплате в бюджет Ленинградской области за налоговый период 2024 года, на величину, рассчитанную по следующей формуле:

$$НЛ = Н2024 - Н2023 \times 1,2,$$

где:

НЛ - размер налоговой льготы, на которую уменьшается сумма налога на имущество организаций, исчисленная за 2024 год;

Н2024 - сумма налога на имущество организаций в отношении объекта недвижимого имущества, рассчитанная исходя из его кадастровой стоимости, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащей применению с 1 января 2024 года,

Н2023 - сумма налога на имущество организаций в отношении объекта недвижимого имущества, рассчитанная исходя из его кадастровой стоимости, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащей применению с 1 января 2023 года.

Показатели Н2023 и Н2024 рассчитываются без учета льгот и пониженных налоговых ставок по налогу на имущество организаций в отношении указанных в настоящем пункте объектов недвижимости, право на применение которых предоставлено организациям, являющимся плательщиками налога на имущество организаций, в соответствующих налоговых периодах, а также без учета периода возникновения права собственности или права хозяйственного ведения на указанные объекты недвижимого имущества.

Статья 2

Настоящий областной закон вступает в силу со дня его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2024 года.

Губернатор
Ленинградской области

А. Дрозденко

**Пояснительная записка
к проекту областного закона
«О внесении изменения в статью 3-1 областного закона
«О налоге на имущество организаций»**

Проект областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций»» (далее – законопроект) разработан в целях ограничения единовременного роста налоговой нагрузки на юридических лиц – собственников торговых центров или помещений в них.

В соответствии с пунктом 2 статьи 53 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) предусмотрено, что налоговые ставки по региональным и местным налогам устанавливаются соответственно законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в пределах, установленных НК РФ, если иное не предусмотрено настоящим пунктом.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 380 НК РФ в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база которых определяется как кадастровая стоимость, налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2 процентов.

В Ленинградской области налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, устанавливается частью 2-1 статьи 1 областного закона от 25.11.2003 № 98-оз «О налоге на имущество организаций» (далее – Закон № 98-оз).

В то же время сумма налога зависит от определения налоговой базы – кадастровой стоимости. Правила определения кадастровой стоимости регулируются Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ) и Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336. Положения указанных нормативных правовых актов ведут к использованию в ходе проведения государственной кадастровой оценки методов массовой оценки, основанных на информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, без использования индивидуальных сведений о фактическом состоянии объекта недвижимости. Данное обстоятельство приводит к существенному количеству случаев несправедливого установления налоговой базы и, как следствие, несправедливой величины налога на имущество организаций.

В целях приведения кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки, Законом № 237-ФЗ предусматриваются механизмы исправления ошибок в рамках статьи 21 Закона № 237-ФЗ и установления рыночной стоимости в качестве кадастровой стоимости. Также предусматривается возможность обжалования решений в рамках рассмотрения

соответствующих заявлений с установлением рыночной стоимости объекта недвижимости в ходе судебного разбирательства, которое занимает существенное время.

Субъект Российской Федерации не имеет полномочий по регулированию правил определения кадастровой стоимости и не имеет возможности полноценно регулировать налоговую нагрузку только налоговой ставкой. Регулирование нагрузки установлением пониженной налоговой ставки, реализованное в 2022 и 2023 годах, является неизбирательным и приводит к необоснованному снижению суммы налога в отношении собственников объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых наоборот снизилась или была ранее установлена судом.

Для анализа динамики изменения кадастровой стоимости были использованы Перечень зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год (далее – Перечень), утвержденный постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2023 № 861, и постановление Правительства Ленинградской области от 13.11.2023 № 789, которым утверждены результаты определения кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 11 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», расположенных на территории Ленинградской области.

Анализ показывает, что по сравнению с 2023 годом из 710 зданий торговых центров:

- кадастровая стоимость 12 зданий не изменилась,
- у 213 зданий – повысилась,
- у 485 зданий – снизилась.

Из 213 зданий, кадастровая стоимость которых увеличилась:

- у 90 зданий кадастровая стоимость выросла менее чем на 20%,
- у 76 зданий кадастровая стоимость выросла в диапазоне от 20% до 40% включительно,
- у 47 зданий кадастровая стоимость изменилась более чем на 40%.

Результаты анализа подтверждают, что разнонаправленная динамика изменения кадастровой стоимости не может компенсироваться установлением пониженной налоговой ставки налога на имущество организаций. В то же время в целях предоставления налогоплательщику времени на адаптацию бизнес-процессов или использования инструментов коррекции кадастровой стоимости в рамках статей 21 и 22.1 Закона № 237-ФЗ, необходим механизм, который ограничивает налоговую нагрузку, вызванную с резким ростом кадастровой стоимости.

Письмом от 30.01.2024 № 03-05-04-01/7307 Министерство финансов РФ рекомендовало субъектам Российской Федерации в целях недопущения резкого роста налоговой нагрузки рассмотреть возможность использования ограничительного механизма, предусмотренного законом Санкт-Петербурга от

23.11.2023 № 696-142 «О внесении изменений в отдельные законодательные законы Санкт-Петербурга о налогах и сборах». Суть предлагаемого механизма заключается в предоставлении налоговой льготы в размере разницы между суммой налога, рассчитанной исходя из кадастровой стоимости здания, подлежащей применению с 01.01.2024, и суммой налога, рассчитанной исходя из кадастровой стоимости здания, подлежащей применению с 01.01.2023, увеличенной на 20 %.

Такой способ, в отличие от установления пониженной для всех налоговой ставки, учитывает только случаи существенного роста кадастровой стоимости, что приведет к возможности собственников таких объектов недвижимости в период действия ограничительного механизма предпринять меры, направленные на повышение доходности или снижение кадастровой стоимости.

Предлагаемый законопроект реализует аналогичный механизм на территории Ленинградской области, который может быть применен в отношении 121 здания торговых центров (кадастровая стоимость которых в 2024 году увеличилась более чем на 20%).

Депутат Законодательного собрания
Ленинградской области



А.В. Матвеев

**Финансово-экономическое обоснование
к проекту областного закона «О внесении изменения в статью 3-1
областного закона «О налоге на имущество организаций»»**

Принятие областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций»» не потребует дополнительных затрат средств областного бюджета Ленинградской области, но приведет к снижению налоговых поступлений по налогу на имущество организаций в размере не более 36 млн руб. в случае применения налоговой льготы в отношении 121 объектов налогообложения.

Депутат
Законодательного собрания
Ленинградской области



А.В. Матвеев

Перечень
законов и иных действующих на территории Ленинградской области
нормативных правовых актов, отмены, изменения и дополнения
которых потребует принятие областного закона «О внесении изменения
в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций»

Принятие областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций»» не потребует отмены, изменения или дополнения областных законов и иных действующих нормативных правовых актов Ленинградской области.

Депутат
Законодательного собрания
Ленинградской области



А.В. Матвеев

Предложения
по разработке нормативных правовых актов Ленинградской области,
принятие которых необходимо для реализации областного закона
«О внесении изменения в статью 3-1 областного закона
«О налоге на имущество организаций»»

Для реализации областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного закона «О налоге на имущество организаций»» не потребуется разработка и принятие иных нормативных правовых актов Ленинградской области.

Депутат
Законодательного собрания
Ленинградской области



А.В. Матвеев

Справка
о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования
областного закона «О внесении изменения в статью 3-1 областного
закона «О налоге на имущество организаций»

1. Налоговый кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».
3. Областной закон от 25 ноября 2003 года № 98-оз «О налоге на имущество организаций».
4. Постановление Правительства Ленинградской области от 26.01.2016 № 6 «Об утверждении порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения».
5. Постановление Правительства Ленинградской области от 04.12.2023 № 861 «Об определении Перечня зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год».
6. Приказ Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом от 02.06.2016 № 16 «О создании комиссии по установлению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения».

Депутат
Законодательного собрания
Ленинградской области



А.В. Матвеев