ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об итогах экспертизе Закона Республики Северная Осетия-Алания от 28 ноября 2003 года № 43-РЗ «О налоге на имущество организаций»

Министерством экономического развития Республики Северная-Осетия-Алания (далее - Министерство) в соответствии с п. 3.3 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов в Республике Северная Осетия-Алания (далее – Порядок), утвержденного постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 16 мая 2014 года № 168 «Об утверждении порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов в Республике Северная Осетия–Алания», и на основании утвержденного плана проведения экспертизы нормативных правовых актов на II полугодие 2016 года (далее – план экспертизы) проведена экспертиза Закона Республики Северная Осетия-Алания от 28 ноября 2003 года № 43-РЗ «О налоге на имущество организаций» (далее – Закон РСО-Алания № 43-РЗ). В ходе экспертизы действующего нормативного правового акта установлено следующее.

Вся совокупность нормативных правовых актов по налогу на имущество организаций в Республике Северная Осетия-Алания по состоянию на 1 декабря 2016 года включает:

 Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая):

 Глава 30. Налог на имущество организаций;

 Глава 32. Налог на имущество физических лиц, ст. 402;

 Глава 26.2 Упрощенная система налогообложения, ст. 346.11;

 Глава 26.3 Система налогообложения в виде ЕНВД для отдельных видов деятельности, ст. 346.26;

Закон РСО-Алания № 43-РЗ (ред. от 07.07.2015 № 22-РЗ);

постановление Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 21 декабря 2012 года № 433 «Об утверждении кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Республики Северная Осетия-Алания;

постановление Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 11 ноября 2014 года № 390 «О порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость»;

распоряжение Министерства государственного имущества и земельных отношений РСО-Алания от 30 декабря 2015 года № 448 «Об утверждении перечня объектов недвижимости в собственности организаций, в отношении которых в 2016 году налоговая база определяется как их кадастровая стоимость».

Основной целью принятия Закона № 43-РЗ является:

совершенствование механизма налогообложения недвижимого имущества организаций РСО-Алания при расчете налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости.

Цель проведения экспертизы:

- анализ правоприменительной практики Закона № 43-РЗ;

- оценка эффективности действующего правового регулирования;

- выявление негативных факторов, влияющих на своевременный и эффективный переход к налогообложению недвижимого имущества организации, исходя из кадастровой стоимости объектов, учтенных в государственном кадастре недвижимости;

- разработка предложений по совершенствованию системы налогообложения недвижимого имущества РСО-Алания при расчете налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости.

Предложение о включении в план экспертизы Закона № 43-РЗ поступило от Министерства на основании письма Управления федеральной налоговой службы по Республике Северная Осетия-Алания от 26.08.2016 г. № 06-09/07607@ обозначившего ряд проблем, с которыми сталкиваются автономные, бюджетные, казенные учреждения, а также предприниматели республики. Для решения проблемы Управлением федеральной налоговой службы по Республике Северная Осетия-Алания предложено внести изменения в Закон № 43-РЗ, в частности, включить в перечень объектов кадастрового налогообложения, объекты общественного питания (рестораны, кафе), а также рассмотреть вопрос понижения налоговой ставки в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость.

В целях организации и проведения экспертизы разработан план мероприятий по проведению экспертизы Закона РСО-Алания № 43-РЗ (далее - план мероприятий), включающий следующие этапы:

1. Определение круга участников и перечня вопросов по проведению экспертизы Закона РСО-Алания № 43-РЗ;

2. Подготовка и размещение уведомления о проведении экспертизы Закона РСО-Алания № 43-РЗ на официальном сайте Министерства;

уведомление заинтересованных министерств и ведомств республики, предпринимателей республики и их общественных объединений (организаций) о начале публичных консультаций в рамках проведения экспертизы Закона РСО-Алания № 43-РЗ;

изучение опыта регионов Российской Федерации по реализации положений главы 30 Налогового Кодекса Российской Федерации;

опрос предпринимателей республики о существующих проблемах по уплате налога на имущество организации на территории республики;

составление сводки предложений об итогах публичных обсуждений в ходе экспертизы Закона РСО-Алания № 43-РЗ, поступивших в адрес Минэкономразвития РСО-Алания;

 проведение рабочего совещания с участием представителей заинтересованных министерств и ведомств республики;

 составление заключения об экспертизе Закона РСО-Алания № 43-РЗ;

 размещение заключения об экспертизе Закона РСО-Алания № 43-РЗ на официальном сайте Министерства.

Информация о проведении публичных обсуждений размещена на официальном сайте Министерства в разделе экспертиза НПА: <http://www.economyrso.ru/orv-expertiza-npa/ekspertiza-npa>.

 Уведомления о проведении публичных обсуждений направлены в Министерство [государственного имущества и земельных отношений РСО-Алания](http://rso-a.ru/parlament-rso-alaniya-2/ministerstvo-gosudarstvennogo-imushchestva-i-zemelnykh-otnoshenij-rso-alaniya), Министерство финансов РСО-Алания, комитету Парламента РСО-Алания по бюджету, налогам, собственности и кредитным организациям, УФНС России по РСО-Алания, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алания, Уполномоченному по защите прав предпринимателей РСО-Алания, Региональному объединению работодателей «Союз промышленников и предпринимателей Республики Северная Осетия-Алания», Торгово-промышленной палате Республики Северная Осетия-Алания, Ассоциации «Саморегулируемая организация «Республиканское объединение строителей Алании», «Ассоциации крестьянских (фермерских) хозяйств, кооперативов и других малых производителей сельхозпродукции» Республики Северная Осетия-Алания, Северо-Осетинской территориальной организации профсоюза работников торговли, общественного питания и предпринимательства «Торговое единство», органам местного самоуправления республики, а также 40 собственникам объектов недвижимого имущества Республики Северная Осетия-Алания.

Основными группами участников общественных отношений, интересы которых затронуты в ходе экспертизы Закона РСО-Алания № 43-РЗ, являются:

юридические лица и индивидуальные предприниматели, и физические лица являющиеся собственниками недвижимого имущества;

органы исполнительной власти Республики Северная Осетия-Алания, органы местного самоуправления муниципальных образований Республики Северная Осетия-Алания, в компетенцию которых входит затрагиваемое регулирование.

Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества (за исключением земельных участков) на территории Республики Северная Осетия-Алания утверждены постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 21 декабря 2012 года № 433.

Закон РСО-Алания № 43-РЗ разработан в соответствии с главой 30 Налогового кодекса Российской Федерации и устанавливает следующее:

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1) торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 250 квадратных метров и помещениях в них;

2) нежилых помещений общей площадью свыше 250 квадратных метров, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение торговых объектов либо которые фактически используются для размещения торговых объектов (статья 1.1);

Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, устанавливается в следующих размерах:

1) 1,5 процента - в 2016 году;

2) 1,7 процента - в 2017 году;

3) 2,0 процента - в 2018 году и последующие годы (часть 4 статьи 2).

 До 2016 года уплата налога на имущество организаций осуществлялась юридическими лицами, использующими общую систему налогообложения по ставке 2,2 % от среднегодовой остаточной стоимости имущества, учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств. Юридические лица, использующие специальные налоговые режимы, освобождались от уплаты налога на имущество организаций.

 Раннее действовавшая система налогообложения в отношении недвижимого имущества характеризуется рядом недостатков, основными из которых являются:

 неравномерность налоговой нагрузки в связи с существенными отклонениями налоговой базы, определенной как среднегодовая остаточная стоимость, от реальной рыночной стоимости объектов (в том числе в связи с отражением в бухгалтерском учете сведений о стоимости объектов на основании данных, указанных в документах по их приобретению, которые намеренно занижены либо завышены по сравнению с реальной рыночной стоимостью);

 возможность применения схем ухода от уплаты налога при оформлении крупных торговых и офисных центров, (в том числе после дробления на отдельные помещения) на организации, использующие упрощенную систему налогообложения и другие специальные налоговые режимы, что влечет за собой выпадающие доходы республиканского бюджета.

 Следует отметить, что Федеральным законом от 2 апреля 2014 года № 52-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 52-ФЗ) отменена льгота, полностью освобождающая организации, находящиеся на режимах упрощённой системы налогообложения и системы налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности, от уплаты налога на имущество. Законом № 52-ФЗ предусматривается, что организации владеющие объектами коммерческой недвижимости, налоговая база по которым исчисляется исходя из их кадастровой стоимости, также облагаются налогом на имущество организаций.

В перечень объектов недвижимости в собственности организаций, в отношении которых в 2016 году налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, утвержденный распоряжением Министерства государственного имущества и земельных отношений РСО-Алания от 30 декабря 2015 года № 448, вошли 61 объект недвижимого имущества, однако не вошли такие крупные торговые центры и торговые объекты, как:

 ОАО «ЦУМ» ул. Генерала Плиева, 17; (4 эт. площадь 11694,4 кв. м, кадастровый номер 15:09:0031022:20 кадастровая стоимость 241423,7 тыс. руб.);

 ТРЦ «Алания Молл» ул. Московская, 67 «а»; (эт.4, 28 000 м2, 20000 м2);

 магазин электроники и бытовой техники «М.Видео» ул. Московская, 67;

 магазин «Спортмастер» ул. Московская, 67 (1 эт. площадь 4598,2 кв.м, кадастровый номер 15:09:0302001:17 кадастровая стоимость 39208,5 тыс. руб.);

 ООО «Имола» (СтройЦентр «Сом») ул. Московская, 3 (2 эт. площадь 2498,7 кв. м, кадастровый номер 15:09:0031602:1073; кадастровая стоимость 33213,8 тыс. руб.);

 гипермаркет «Магнит» ул. Весенняя, 12 (3 эт.; площадь 11879,7 кв. м.; кадастровый номер 15:09:0040305:126; кадастровая стоимость 175843,8 тыс. руб.);

 супермаркет «Забава» ул.Доватора,37 «а» (площадь 2179,1кв.м, кадастровый номер 15:09:0031602:100; кадастровая стоимость 42167,5 тыс. руб.);

 ТЦ «Арктика» пр.Коста,15 (площадь 3797,4 кв. м.; кадастровый номер 15:09:0031401:334; кадастровая стоимость 66253,1 тыс. руб.);

 Строймаркет «Киммери» ул. Бр.Темировых, 69 (1 эт.; площадь 3785,6 кв. м.; кадастровый номер 15:09:0031101:86; кадастровая стоимость 64649,2 тыс. руб.).

Анализ опыта регионов СКФО по реализации главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации показал следующее.

Количество объектов недвижимости в собственности организаций, в отношении которых в 2016 году налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, в:

Чеченской Республике - 5 169 объектов;

Кабардино-Балкарской Республике -117 объектов;

Республики Ингушетия - 375 объектов;

Республике Дагестан - 37 объектов;

 РСО-Алания – 61 объект;

 Ставропольском крае – 922 объекта.

 При определении налоговой базы, исчисление и уплаты налогов в отношении объектов недвижимого имущества законодательными актами регионов СКФО\* включены все виды недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость имущества, в соответствии с подпунктами 1, 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, за исключением Закона РСО-Алания № 43-РЗ, в который не вошли административно-деловые центры, объекты общественного питания и бытового обслуживания.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*\*В Карачаево-Черкесской республике будет принят закон, по данным положениям, в декабре 2016 года.*

 В Чеченской Республике и Кабардино-Балкарской Республике формирование перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, осуществляется в общем порядке вне зависимости от общей площади объектов недвижимости. В Республике Дагестан площадь недвижимого имущества, кадастровая стоимость которого определяет налоговую базу, составляет – свыше 350 кв. м., в Ставропольском крае – свыше 250 кв. м., в Республике Ингушетия – свыше 200 кв. м.

Законом РСО-Алания № 43-РЗ увеличение налоговой нагрузки осуществляется поэтапно, однако следует отметить, что переход к новому механизму уплаты налога на имущество организаций от кадастровой стоимости приводит к росту налогов.

Налоговая нагрузка для организаций, применяющих специальные налоговые режимы, при налоговой ставке 1,5% в 2016 году составит от 90 рублей до 230 рублей за 1 квадратный метр в год.

*В городе Владикавказе в среднем 200 рублей за квадратный метр в год (в месяц порядка 17 рублей за квадратный метр),*

*в Ардонском районе - 129 рублей за квадратный метр в год (в месяц порядка 11 рублей за квадратный метр),*

*в Кировском районе – 90,5 рубля за квадратный метр в год (в месяц порядка 7,5 рублей за квадратный метр);*

*в Пригородном районе – 193,2 рублей за квадратный метр в год (в месяц порядка 17 рублей за квадратный метр),*

*в Правобережном районе – 169,9 рубля за квадратный метр в год (в месяц порядка 14,2 рублей за квадратный метр);*

*в Моздокском районе – 228 рублей за квадратный метр в год (в месяц порядка 19 рублей за квадратный метр).*

 В ходе проведения экспертизы Закона РСО-Алания № 43-РЗ были проведены публичные обсуждения c 20 октября 2016 года по 20 ноября 2016 года на предмет выявления положений, необоснованно затрудняющих ведение предпринимательской деятельности.

 По итогам публичных обсуждений в Министерство поступило 19 предложений, в том числе от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в РСО-Алания, АМС Ардонского района РСО-Алания, АМС Кировского района РСО-Алания, АМС Моздокского района РСО-Алания, АМС Пригородного района РСО-Алания, ЗАО «Рынок «Привоз», Рынок «Алан», рынок «Западный», Строймаркет «Киммери», ООО «Викалина». Сводка предложений прилагается.

 Собственники недвижимого имущества основными проблемами исполнения Закона РСО-Алания № 43-РЗ считают:

 завышенную кадастровую стоимость объектов недвижимого имущества;

 высокий размер налоговой ставки.

 Указанные проблемы выявлены и подтверждаются расчетами:

 **1. Рынок «Алан»** **на ЕНВД (**на сегодняшний день не является плательщиком налога на имущество организаций)

***Кадастровая стоимость*** ***объекта*** - 45 165,7 тыс. руб.

существующая ставка 1,5 % - сумма налога 677,5 тыс. руб.

предлагаемая ставка 1,0 % - сумма налога 451,7 тыс. руб.

предлагаемая ставка 0,3 % - сумма налога 135,5 тыс. руб.

 **2. Рынок «Западный» на ЕНВД** (на сегодняшний день не является плательщиком налога на имущество организаций)

***Кадастровая стоимость*** ***объекта*** – 107 190,3 тыс. руб.

существующая ставка 1.5 % - сумма налога 1 607,9 тыс. руб.

предлагаемая ставка 1,0 % - сумма налога 1 071,9 тыс. руб.

предлагаемая ставка 0,3 % - сумма налога 321,6 тыс. руб.

 **3. Пригородное районное потребительское общество «Севоспотребсоюз»**

 в 2015 году платили налог на имущество по среднегодовой остаточной стоимости объекта,

 в 2016 году сумма увеличилась в **5,3 раза** по кадастровой стоимости объекта:

 9 месяцев 2015 года - 28,2 тыс. руб.

 9 месяцев 2016 года – 149,3 тыс. руб.

 **4. ИП в г. Моздок, объект недвижимости - помещение площадью 706 м2**

 в 2015 году инвентаризационная стоимость составила 1 107 260 руб.

заплатил в 2015 г. 0,1 % - 6,6 тыс. руб.

 ***в 2016 году кадастровая стоимость объекта - 10 815,1 тыс. руб.***

существующая ставка 1,5 % - сумма налога 162,2 тыс. руб.

 **5.** Сдача помещения под **«Магнит» 601 м2  (**г.Моздок) на упрощённой системеналогообложения – 6 %, в 2016 году сумма налога **увеличилась в 17 раз**

 за 2014 год инвентаризационная стоимость составила 2,5 млн руб.

заплатил в 2015 г. - 15 тыс. руб.

 в 2016 году кадастровая стоимость объекта - 18 млн руб.

существующая ставка 1,5 % - сумма налога 270 тыс. руб.

 **6. ОАО «РЖД»** Кировский район

в 2015 году платили по среднегодовой остаточной стоимости,

в 2016 году сумма увеличилась в **2,2 раза** по кадастровой стоимости объекта:

 9 месяцев 2015 года - сумма налога 876 тыс. руб.

 9 месяцев 2016 года - сумма налога 1 908,3 тыс. руб.

 Предварительные итоги проведения экспертизы Закона РСО-Алания № 43-РЗ были обсуждены на рабочем совещании с участием представителей Министерства экономического развития РСО-Алания, Министерства государственного имущества и земельных отношений РСО-Алания, Министерства финансов РСО-Алания, комитета Парламента РСО-Алания по бюджету, налогам, собственности и кредитным организациям, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алания, УФНС РФ по РСО-Алания, а также Уполномоченного по защите прав предпринимателей в РСО-Алания.

 В ходе совещания были обсуждены следующие вопросы:

1.Информация о динамике налоговых поступлений в бюджет республики по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, налоговая база которых определяется как их кадастровая стоимость, за 9 месяцев 2016 года.

 2. Проблематика формирования перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как их кадастровая стоимость на определенный налоговый период.

 3. Итоги проведения экспертизы Закона Республики Северная Осетия-Алания от 28 ноября 2003 года № 43-РЗ «О налоге на имущество организаций».

 По итогам проведенной экспертизы Закона РСО-Алания № 43-РЗ принято решение:

1. Внести дополнения в порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, в части совершенствования механизма предоставления собственником имущества, подлежащих обследованию объектов, утвержденного постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 11 ноября 2014 года № 390.

 2. Поддержать инициативу Министерства государственного имущества и земельных отношений Республики Северная Осетия-Алания –по включению в состав рабочей группы по определению видов фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений представителей администраций местного самоуправления районов республики и г. Владикавказ.

 3. Министерству государственного имущества и земельных отношений Республики Северная Осетия-Алания - уполномоченному органу при формировании установленного перечня объектов недвижимого имущества на 2017 год осуществлять взаимодействие с министерствами и ведомствами, принявшими участие в данном рабочем совещании, по уточнению правовых оснований и фактическому использованию объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

 4. Внести в Закон Республики Северная Осетия-Алания от 28 ноября 2003 года № 43-РЗ «О налоге на имущество организаций» следующие изменения:

 в статье 1.1 расширить виды недвижимого имущества, признаваемого объектами налогообложения, налоговая база по которым определяется исходя из кадастровой стоимости в соответствии с частью 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

 с учетом предложений субъектов предпринимательской деятельности и фактически сложившейся сложной социально-экономической ситуацией в республике в части 4 статьи 2 снизить размер налоговой ставки на 2017 год на 0,5 %.

Первый заместитель Министра А. Цориева