Информация по результатам экспертно-аналитического мероприятия: «Анализ формирования налогооблагаемой базы по налогу на имущество организаций на основании результатов проведенной бюджетным учреждением Орловской области «Межрегиональное бюро технической инвентаризации» кадастровой оценки объектов недвижимости».

 На основании Плана деятельности Контрольно-счетной палаты Орловской области на 2022 год проведено экспертно-аналитическое мероприятие «Анализ формирования налогооблагаемой базы по налогу на имущество организаций на основании результатов проведенной бюджетным учреждением Орловской области «Межрегиональное бюро технической инвентаризации» кадастровой оценки объектов недвижимости».

В рамках экспертно-аналитического мероприятия проведен анализ соблюдения бюджетным учреждением Орловской области «Межрегиональное бюро технической инвентаризации» (далее – БУ ОО МР «БТИ») принципов определения кадастровой стоимости недвижимости в результате проведенной кадастровой оценки объектов капитального строительства в 2019 году. Анализ обоснованности выбора подходов и методов оценки позволил сделать вывод о соответствии проведенных процедур государственной кадастровой оценки требованиям нормативно-правовых актов Российской Федерации. Также проведенный анализ стоимости аналогичных объектов других регионов центрального федерального округа свидетельствует о сопоставимости результатов применения данного метода в Орловской области с показателями других субъектов Российской Федерации.

В рамках оспаривания в судебном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости до 01.01.2021 рассмотрены исковые заявления в отношении 51 объекта капитального строительства, по результатам рассмотрения которых снижение кадастровой стоимости до размера рыночной стоимости сложилось в среднем на 68 %. С 01.01.2021 в рамках переданных полномочий БУ ОО МР «БТИ» по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной рассмотрено 76 заявлений, из которых в отношение 51 объекта требования удовлетворены. Снижение кадастровой стоимости в результате ее установления в размере рыночной стоимости составило в среднем 54 %.

Учитывая, что в соответствии со статьей 378.2 НК Российской Федерации, Законом Орловской области от 25.11.2003 № 364-ОЗ «О налоге на имущество организаций» к объектам недвижимости, налоговая база по которым определяется в размере их кадастровой стоимости, относятся административно-деловые, торговые центры и иные объекты, введенные в эксплуатацию до 01.01.2013, а также учитывая что к недвижимости, общей площадью свыше 5000 кв.м и помещения в них, введенные после 01.01.2013, налог на имущество определяется исходя из среднегодовой стоимости объектов. Выборочно проведенный расчет поступления доходов в бюджет от налога на имущество по 32 объектам недвижимости (зданий) показал, что особенности определения налоговой базы по налогу на имущество организаций положительно влияют на объем поступлений налога в бюджет региона. Применяемая методика расчета только по анализируемым объектам недвижимости обеспечит в среднем годовое поступление доходов по налогу на имущество в бюджет в размере 178 367 516,3 рублей, что на 76 126 529,6 рублей больше в случае применения иных методов.

Вместе с тем проведенный анализ показал, что некоторые объекты недвижимости, введенные в эксплуатацию после 01.01.2013, несмотря на значительную площадь, не облагаются налогом на имущество ввиду применение собственником недвижимости упрощенной системы налогообложения. В частности, по объекту недвижимости «Реконструкция центрального универмага», расположенного по адресу: г. Орел, пл. Мира, д.1, учтенного с 2016 года, площадью 17 597,4 кв.м, при кадастровой стоимости 460 137 036 рублей, налог на имущество рассчитан в сумме 9 202 741 рублей, при этом, согласно нормам законодательства, по объекту недвижимости, введенному в эксплуатацию после 01.01.2013 налогооблагаемая база по налогу на имущество определяется исходя из среднегодовой стоимости объекта, применяемая собственником недвижимости упрощенная система налогообложения исключает поступление в бюджет Орловской области доходов по налогу на имущество по данному объекту.