



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО

от 22 марта 2018 г. N БС-4-21/5392

ОБ ОБЪЕКТЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ВИДА "ЧАСТЬ ЖИЛОГО ДОМА"

В связи с обращениями по вопросам применения гл. 32 "Налог на имущество физических лиц" Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) при налогообложении объектов вида "часть жилого дома", в случае определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения, направляем следующие рекомендации.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), часть жилого дома относится к виду жилого помещения. На собственника части жилого дома возлагаются отдельные обязанности, связанные с содержанием такого помещения (ч. 5 ст. 30 ЖК РФ).

Часть жилого дома признается объектом имущественных прав, в т.ч. предметом договора социального найма (ч. 1 ст. 62 ЖК РФ, п. 1 ст. 673 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее - ГК РФ) и договора продажи недвижимости (пп. 1, 2 ст. 558 ГК РФ).

В силу ст. ст. 11, 12 ГК РФ в случае возникновения имущественных споров права на часть жилого дома, как на самостоятельный объект недвижимости, могут признаваться за физическими лицами в судебном порядке.

Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" не исключает внесения в Единый государственный реестр недвижимости, в т.ч. на основании судебного постановления, сведений о части жилого дома как об объекте недвижимости и, соответственно, объекте регистрируемого права (п. 1 ч. 4 ст. 8).

Согласно п. 2 ст. 408 НК РФ, сумма налога на имущество физических лиц (далее - налог) исчисляется на основании сведений, представленных в налоговые органы в соответствии со ст. 85 НК РФ, включая сведения о виде объекта недвижимости, переданные в соответствии с пп. 4, 11, 13 ст. 85 НК РФ органами, осуществляющими кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (в настоящее время - органы Росреестра).

Для информационного взаимодействия налоговых органов с органами Росреестра часть жилого дома выделена в самостоятельный вид объектов недвижимости с классификационным кодом 002002002001, предусмотренным приложением N 7 к Порядку заполнения формы сведений о недвижимом имуществе, зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним и о владельцах недвижимого имущества, утвержденному приказом ФНС России от 10.04.2017 N ММВ-7-21/302@.

Вместе с тем, исходя из пп. 1 - 5 п. 1 ст. 401, пп. 3 - 5 ст. 403, пп. 1 п. 2 ст. 406, пп. 1 - 5 п. 4 ст. 407 НК РФ в отличие от таких видов жилых помещений, как жилые дома, квартиры и комнаты, при классификации объектов налогообложения (в т.ч. для целей установления налоговых ставок, налоговых вычетов и налоговых льгот) часть жилого дома не выделена в самостоятельный вид объектов.

Согласно пп. "а" п. 15 ст. 1 Федерального закона от 30.09.2017 N 286-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", с 01.01.2018 в пп. 1 п. 2 ст. 406 "Налоговые ставки" НК РФ слова "жилых помещений" заменены словами "квартир, комнат", таким образом, предельная налоговая ставка в размере 0,1 процента установлена в отношении жилых помещений видов: жилые дома, квартиры, комнаты.

Кроме того, исходя из п. 4 ст. 407 НК РФ части жилых домов не относятся к видам жилых помещений - объектов налогообложения, в отношении которых предоставляется налоговая льгота, предусмотренная указанной статьей НК РФ.

По мнению ФНС России, в случае поступления с 2018 года при информационном взаимодействии

налоговых органов с органами Росреестра сведений об объекте вида часть жилого дома, для целей гл. 32 НК РФ такой объект должен относиться к "иным зданиям, строениям, сооружениям, помещениям", "прочим объектам налогообложения" (пп. 6 п. 1 ст. 401, пп. 3 п. 2 ст. 406 НК РФ), если иное не предусмотрено нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), принятыми в соответствии с гл. 32 НК РФ.

Принимая во внимание, что полномочия по установлению налоговых ставок и дополнительных налоговых льгот по налогу отнесены к ведению представительных органов муниципальных образований (п. 2 ст. 399 и п. 1 ст. 406 НК РФ), УФНС России по субъектам Российской Федерации поручается обеспечить оперативное информирование уполномоченных муниципальных органов о возможности проработки вопроса, касающегося установления, начиная с налогового периода 2018 года, одинакового уровня налоговых ставок для видов жилых помещений, указанных в п. 1 ст. 401 НК РФ, и частей жилых домов, а также для соответствующих налоговых периодов - о возможности реализации в муниципальных нормативных правовых актах единого подхода к установлению налоговых льгот в отношении указанных объектов.

Настоящую информацию доведите до сотрудников налоговых органов, осуществляющих администрирование налога и взаимодействие с налогоплательщиками.

Действительный
государственный советник
Российской Федерации
2 класса
С.Л.БОНДАРЧУК