

Рекомендации по вопросам реализации мер поддержки, касающихся уплаты налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц, земельного налога (в части установления налоговых льгот) по объектам недвижимости, находящимся в аренде¹

Статьёй 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций»² установлено следующее:

- в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции Закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации³, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации;

- арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием решения о введении режима повышенной готовности.

Правительство Российской Федерации рекомендовало снизить имущественные налоги для арендодателей в обмен на снижение ставок аренды или отсрочки платежей для арендаторов отдельных категорий бизнеса, в т.ч. в отношении объектов недвижимости в частной собственности⁴.

Пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» рекомендовано руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления предоставить юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям – собственникам объектов недвижимости, предоставившим отсрочку уплаты арендной платы по

¹ Настоящие рекомендации носят сугубо информационно-справочный (рекомендательный, а не общеобязательный) характер, не содержат новых норм и официальных разъяснений законодательства, не препятствуют применению нормативных предписаний и положений в значении, отличающемся от примененном в рекомендациях.

² Далее – Закон.

³ Далее – решение о введении режима повышенной готовности.

⁴ <http://www.kremlin.ru/events/president/news/63123>.

договорам аренды объектов недвижимого имущества, указанным в пункте 1 требований, утвержденных указанным постановлением⁵, меры поддержки, касающиеся уплаты налога на имущество организаций, имущество физических лиц, земельного налога по данному объекту недвижимости за период, на который предоставлена отсрочка.

Согласно пункту 1 Требований, они применяются к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году за использование недвижимого имущества по договорам аренды недвижимого имущества, которые заключены до принятия в 2020 году решения о введении режима повышенной готовности и арендаторами по которым являются организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции⁶.

В случае, если меры поддержки связаны со снижением налогов – установлением налоговых льгот в отношении объектов налогообложения, являющихся предметом договора аренды, рекомендуется учитывать следующее.

1. Для определения категорий налогоплательщиков, для которых устанавливаются налоговые льготы, предлагается:

- использовать (ссылаться на) перечень наиболее пострадавших отраслей экономики, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 434;

- предусмотреть, что осуществление арендатором по договору аренды (организацией и индивидуальным предпринимателем) деятельности в соответствующей сфере деятельности из наиболее пострадавших отраслей экономики определяется по коду основного вида деятельности, информация о котором содержится в Едином государственном реестре юридических лиц либо в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей по состоянию на 1 марта 2020 г. (взяв за основу абзац первый пункта 1 и пункт 2 постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 409 «О мерах по обеспечению устойчивого развития экономики»).

2. В соответствии с пунктом 2 статьи 372 Налогового кодекса Российской Федерации⁷ при установлении налога на имущество организаций законами субъектов Российской Федерации могут предусматриваться налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками.

Согласно пункту 2 статьи 387 Кодекса, при установлении земельного налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения) могут устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения.

Согласно пункту 2 статьи 399 Кодекса, при установлении налога на имущество физических лиц нормативными правовыми актами представительных органов

⁵ Далее – Требования.

⁶ Далее соответственно – договор аренды, наиболее пострадавшие отрасли экономики.

⁷ Далее – Кодекс.

муниципальных образований (законами городов федерального значения) могут устанавливаться налоговые льготы, не предусмотренные главой 32 Кодекса, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Таким образом, установление налоговых льгот возможно посредством принятия вышеуказанных законов субъектов Российской Федерации или муниципальных нормативных правовых актов.

3. Исходя из направленности рассматриваемых мер поддержки, их срочного характера, ограниченности по категориям налогоплательщиков и видам объектов налогообложения при установлении налоговых льгот предлагается проанализировать в совокупности следующие типовые (рекомендуемые) условия:

а) объект налогообложения

Установление налоговой льготы в отношении объекта налогообложения, одновременно являющегося предметом договора аренды, отвечающего следующим условиям:

- собственник объекта аренды - арендодатель (организация или индивидуальный предприниматель) предоставил в соответствии с Требованиями на период применения налоговой льготы отсрочку уплаты арендной платы по договору аренды и снизил размер арендной платы по этому договору за период применения налоговой льготы;

- договор аренды заключен до принятия в 2020 году решения о введении режима повышенной готовности и не прекратил действия до отмены этого решения;

- договор аренды заключен с арендатором, являющимся организацией или индивидуальным предпринимателем, осуществляющим деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики;

- объектом аренды не является жилое помещение (учитывая пункт 2 Требований);

б) период действия налоговой льготы

Установление налоговой льготы в отношении налогового периода 2020 года:

- с 1-ого числа месяца, в котором принято решение о введении режима повышенной готовности, и до окончания месяца, в котором действие указанного решения отменено;

- при условии, что в вышеуказанном периоде действует отсрочка уплаты арендной платы по договору аренды в соответствии с Требованиями, а также снижение размера арендной платы по этому договору;

в) размер налоговой льготы

Установление налоговой льготы в виде уменьшения суммы налога в период действия налоговой льготы.

В случае, если при применении налоговой льготы сумма налога принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога за период применения налоговой льготы его сумма принимается равной нулю;

г) основания применения налоговой льготы

При установлении налоговой льготы целесообразно определить, что основанием её применения являются:

- по налогу на имущество организаций – документы, представляемые налогоплательщиком в налоговый орган вместе с налоговой декларацией за налоговый период 2020 года: договор аренды; дополнительное(ые) соглашение(я) к договору аренды, предусматривающее(ие) отсрочку уплаты арендной платы и снижение размера арендной платы за период применения налоговой льготы; документы, подтверждающие взаимные расчеты сторон по договору аренды в течение 2020 года, включая период применения налоговой льготы; иные документы, позволяющие подтвердить право на применение налоговой льготы с учетом установленных условий её действия;

- по налогу на имущество физических лиц и по земельному налогу – заявление о предоставлении налоговой льготы, представленное в налоговый орган в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

4. На основании законов субъектов Российской Федерации или нормативных правовых актов представительных органов муниципальных образований об установлении налоговых льгот налоговый орган по субъекту Российской Федерации не позднее 10-ти рабочих дней с момента получения информации, предусмотренной пунктом 2 приложения № 3 к приказу ФНС России от 22.11.2018 № ММВ-7-21/652@, обеспечивает:

- доопределение нормативно-справочной информации в АИС «Налог-3» (в т.ч. установление категорий налогоплательщиков, пользующихся налоговыми льготами по соответствующим налогам);

- актуализацию информационного ресурса «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» на сайте ФНС России.