



Налоговые споры: новые решения

Определение вида фактического использования офисного здания для целей обложения налогом на имущество

Коротко

При определении вида фактического использования занимаемого банком нежилого здания для целей п. 1 ст. 378.2 НК РФ Госинспекция по недвижимости г. Москвы установила, что большая их часть используется под размещение офисов (для коммерческих целей), это лишало банк права на применение налоговой льготы. Суды поддержали банк. ВС РФ согласился с Госинспекцией: в рамках единого производственного процесса офисная инфраструктура неделима по критерию функционального назначения, самостоятельная или вспомогательная функция помещений для данных целей значения не имеет.

Участники

Публичное акционерное общество (далее – «Банк») против Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости г. Москвы (далее – «Инспекция») (Определение ВС РФ от 20.01.2023 № 305-ЭС22-23165 по делу № [A40-276692/2021](#))

Суть дела

Банк владел на праве собственности нежилым помещением в составе нежилого здания, являвшегося объектом обложения налогом на имущество, налоговая база в отношении которого в соответствии с п. 1 ст. 378.2 НК РФ определяется как его кадастровая стоимость.

По результатам проведения мероприятий по определению вида фактического использования здания и нежилого помещения для целей налогообложения Инспекция установила, что 100% здания используются под офисные цели, в связи с чем помещение также используется для коммерческих целей.

По результатам обращения Банка в рамках досудебного урегулирования в Межведомственную комиссию по рассмотрению вопросов налогообложения было установлено, что здание на 68,5% используется для размещения офисов. Это также лишало Банк права на применение региональной налоговой льготы¹.

Банк не согласился с выводами Инспекции и обратился в суд.

Позиция судов

Суды трех инстанций поддержали позицию Общества, указав, что здание и помещения в нем должны иметь самостоятельное офисное назначение. Суды также отметили, что определение вида фактического использования объекта недвижимости зависит от функций, выполняемых офисной инфраструктурой. В частности, учету в качестве офисов подлежат только помещения, используемые для самостоятельной деловой, административной или коммерческой деятельности, прямо или косвенно не связанной с обеспечением производственной деятельности².

Инспекция не согласилась с позицией судов и обратилась в ВС РФ.

Предварительная позиция ВС РФ

Судья ВС РФ передала дело на рассмотрение Судебной коллегии ВС РФ по экономическим спорам, признав заслуживающими внимания следующие доводы Инспекции:

- установление фактического использования здания в целях делового, административного или коммерческого назначения не зависит от того, исполняется в нем «самостоятельная» или «вспомогательная» функция;

¹ См. п. 2.3 ст. 4.1 Закона г. Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций».

² Суды сослались на пп. 4 п. 1.4 Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения, утв. Постановлением Правительства г. Москвы от 14.05.2014 № 257-1111.

- НК РФ прямо выделяет в качестве признаков фактического использования в указанных целях не только коммерческое использование (сдача в аренду под офисы), но и использование недвижимости по административному назначению (вспомогательному по отношению к основной деятельности);
- Банк не осуществляет какой-либо производственной деятельности, в связи с чем спорные помещения не могут рассматриваться как вспомогательные по отношению к единому производственному комплексу и не относящиеся к инфраструктуре Банка.

Заседание Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ по данному делу назначено на 01.03.2023

Будем рады ответить на ваши вопросы.

Контакты:



Раиса Алексахина

Партнер, руководитель практики по урегулированию споров с государственными органами и разрешению коммерческих споров
+7 (495) 967 6037
alexakhina.raisa@tedo.ru

Руководители налоговой практики: <https://tedo.ru/tax-consulting-services>

Руководители юридической практики: <https://tedo.ru/legal-services>

Присоединяйтесь
к Telegram-каналу
по налогам и праву —
TaxPro



«Технологии Доверия» (www.tedo.ru) предоставляют аудиторские и консультационные услуги компаниям разных отраслей. В офисах «Технологий Доверия» в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Краснодаре, Воронеже, Владикавказе, Перми и Нижнем Новгороде работают около 3 000 специалистов. Мы используем свои знания, богатый опыт и творческий подход для разработки практических советов и решений, открывающих новые перспективы для бизнеса.