

УДК 347.21

ПРОБЛЕМЫ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК ОБЪЕКТОВ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Бельков А.В., к.и.н., доцент

Соколова К.О., студент гр. ГКб-161, IV курс
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева

Поправки в Налоговый кодекс РФ, вступившие в силу в январе 2019 г., определили, что налогом на имущество организаций облагается только недвижимость, учитываемая в качестве основных средств. Решение призвано стимулировать модернизацию технологической базы, а также обновление основных фондов организаций. При этом налоговое законодательство не содержит дефиниций движимого и недвижимого имущества, что в свою очередь создает неопределенность в ходе квалификации объектов налогообложения.

Федеральная налоговая служба в качестве основного критерия разграничения объектов приводит запись в Едином государственном реестре недвижимости, которая подтверждает факт прочной связи объекта с землей и наличие у него самостоятельных полезных свойств, которые могут быть использованы в экономической деятельности независимо от земельного участка, на котором он находится, и других находящихся на общем земельном участке объектов недвижимости [1].

Согласно ст. 130 и 131 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся подлежащие государственной регистрации (специальной регистрации, учету) земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места, а также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Федеральным законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Например, согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации к недвижимости относятся жилые помещения, соответствующие требованиям законодательства и отвечающие иным правилам и нормам. В соответствии с ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» к объектам, регистрируемым в Едином государственном реестре недвижимости, относятся жилые строения (п. 9 ч. 5 ст. 8). В приложении к ФЗ от 10.01.2003 № 19-ФЗ «О выборах Президента Российской Федерации» к недвижимому имуществу отнесены дачи и гаражи.

Содержащееся в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации определение недвижимости несовершенно и требует уточнения. Широкий

спектр подходов к разграничению движимого и недвижимого имущества в правовой доктрине, правоприменительной и судебной практиках создают дополнительные сложности при разрешении возникающих споров [2].

Квалификация объекта гражданских прав осуществляется на основе природных свойств или императивных норм законодательства. Вещи, не относящиеся к недвижимости, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в федеральном законе.

Государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество, обеспечивающая устойчивость гражданского оборота, не является ключевым фактором в процессе определения вещи в качестве недвижимости.

Так, обобщая судебную практику, Пленум ВС РФ подчеркивает, что, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. При этом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится [3].

Правовой основой отнесения объекта гражданских прав к недвижимому имуществу являются: сведения в ЕГРН или иные основания, подтверждающие прочную связь объекта с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба его назначению (документы технического учета или технической инвентаризации, разрешения на строительство и (или) на ввод объекта в эксплуатацию (при их необходимости), проектная документация, заключения экспертизы или иные документы, в которых содержатся сведения о соответствующих характеристиках объектов, и т.п.) [4].

Вместе с тем, налоговые органы руководствуясь судебной практикой принимают во внимание тот факт, что вещные права могут быть зарегистрированы в том случае, если имущество имея признаки недвижимости выступает в гражданском обороте в качестве отдельного объекта гражданских прав.

ВС РФ в ходе рассмотрения вопроса о разграничении движимого и недвижимого имущества акцентирует внимание на том выполняет ли такое имущество какую-либо самостоятельную функцию или оно предназначено только для обслуживания недвижимой вещи (здания, сооружения и т. д.) [5].

Министерство экономического развития РФ подготовило перечень критериев отнесения сооружений к недвижимости: неразрывная связь с землей, самостоятельное хозяйственное назначение и способность участвовать в обороте независимо от других вещей. При этом предполагается утверждение Правительством РФ перечня видов сооружений, которые не являются недвижимостью. Правительство РФ также будет утверждать признаки, согласно которым объект незавершенного строительства можно отнести к недвижимости. Законопроект предлагает изменить подход к определению и регулированию понятий: «здание», «предприятие» и «единый недвижимый комплекс». Предлагается введение статьи, регламентирующей улучшение недвижимости. Такие

улучшения определяются как составные части недвижимой вещи, обеспечивающие или способствующие использованию этой вещи согласно ее назначению. Неотделимые улучшения, создаваемые путем строительства или реконструкции, выступают в гражданском обороте как единое целое с недвижимой вещью, тогда как недвижимость, имеющая отдельные улучшения – выступает самостоятельно, без улучшений, если иное не предусматривается договором. [6].

Анализ судебной практики свидетельствует о фактическом наделинии правом разграничения движимого и недвижимого имущества для целей налогообложения налоговые органы, что создает предпосылки увеличения числа споров. Представители предпринимательского сообщества настаивают на установлении прозрачных критериев на законодательном уровне.

Список литературы:

1. Письмо ФНС России от 28.08.2019 № БС-4-21/17216@ «О рекомендациях по определению вида некоторых объектов имущества (движимое/недвижимое) в целях администрирования налога на имущество организации» // Учет. Налоги. Право. – Официальные документы (приложение). – 17-23 сентября 2019. – № 35.

2. Письмо ФНС России от 30.07.2019 № БС-4-21/14997 «Об отнесении объектов основных средств к движимому или недвижимому имуществу» // Нормативные акты для бухгалтера. – 2019. – № 17.

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – август. – 2015 – № 8.

4. Письмо ФНС России от 01.10.2018 № БС-4-21/19038@ «О критериях разграничения видов имущества (движимое или недвижимое) в целях применения главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации» // Экономика и жизнь (бухгалтерское приложение), – 12 октября 2018. – № 40.

5. ВС РФ высказал новый подход к критериям квалификации имущества как движимого или недвижимого для целей налогообложения // Режим доступа: <https://www.garant.ru/news/1283296/> (дата обращения: 12.03.2020).

6. KPMG. Обзор законодательства и судебной практики в области недвижимости за 3 квартал 2018 года. Выпуск 3 // Режим доступа: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/ru/pdf/2018/10/ru-ru-law-real-estate-legislation-3-2018.pdf> (дата обращения: 12.03.2020).