

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

Особенно актуально

ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИЙ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ В СОБСТВЕННОСТИ (ВОЗВОДЯТ) НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Здание - результат строительства, который включает помещения, а также совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или обеспечения безопасности (п. п. 6, 20, 21 ч. 2 ст. 2 Закона N 384-ФЗ, абз. 54 - 58 Введения к ОКОФ).

Из определения, содержащегося в п. 23 ч. 2 ст. 2 Закона N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», указано, что в сооружении совокупность данных объектов может отсутствовать. Однако часто сооружения все же содержат в своем составе различные объекты инженерно-технического обеспечения (абз. 59 - 70 Введения к ОКОФ).

На основании изложенного можно выделить **признаки**, при **одновременном** наличии которых объект движимого имущества является частью недвижимости:

1). Он относится к объектам, указанным в п. п. 20, 21 ч. 2 ст. 2 Закона N 384-ФЗ (сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений; система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности);

2). Он функционально связан с недвижимостью;

3). Его перемещение невозможно без причинения несоразмерного ущерба назначению недвижимого имущества.

Таким образом, если движимое имущество соответствует перечисленным признакам, то вместе с недвижимостью оно является комплексом конструктивно сочлененных предметов (единым конструктивным объектом недвижимого имущества).

Как правило, данный комплекс принимается к учету как один инвентарный объект (абз. 1 п. 6 ПБУ 6/01). В таком случае очевидно, что объект налогообложения в соответствии с п. 1 ст. 374 НК РФ будет один (см. также Письма Минфина России от 26.05.2014 N 03-05-05-01/25079, от 04.03.2014 N 03-05-05-01/9272).

Если же сроки полезного использования недвижимости и движимого имущества в ее составе существенно различаются, то движимое имущество следует учитывать как отдельную единицу бухгалтерского учета основных средств (абз. 2 п. 6 ПБУ 6/01).

При этом указанное движимое имущество, учтенное в качестве самостоятельных инвентарных объектов, **облагается налогом в составе единого объекта недвижимости** (Письмо Минфина России от 16.10.2012 N 07-02-06/247).

Так же, что приведенные выводы справедливы и для движимого имущества, входящего в объекты недвижимости, налоговая база по которым определяется исходя из кадастровой стоимости в соответствии со ст. 378.2 НК РФ (Письма Минфина России от 26.05.2014 N 03-05-05-01/25079, от 04.03.2014 N 03-05-05-01/9272).

Однако в **отдельных случаях**, по мнению Минфина России, движимое имущество, которое отвечает перечисленным выше признакам, **не облагается налогом на имущество** в составе недвижимого имущества даже при наличии функциональной связи с ним.

Так, в Письме от 25.02.2013 N 03-05-05-01/5288 Минфин России рассмотрел следующую ситуацию. На фундамент здания монтируется производственное оборудование, которое в соответствии с п. 6 ПБУ 6/01 учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Данное оборудование требует крепления на фундаменте и пригодно к эксплуатации только в составе единого обособленного комплекса. После установки оно не может быть демонтировано без причинения несоразмерного вреда фундаменту и коммуникациям здания. Такое производственное оборудование, по мнению финансового ведомства, не является недвижимым имуществом и не рассматривается в виде части здания. Так как производственное оборудование не относится к элементам объекта капитального строительства, предусмотренным в форме технического паспорта, на основании которого в том числе объект недвижимости отражается в бухгалтерском учете.

В приведенном случае также имеет значение, является ли фундамент, на котором крепится производственное оборудование, составной частью здания как объекта недвижимости. Как пояснили чиновники в упомянутом Письме, если фундамент указан в проектной документации и документах технического учета как часть здания, то стоимость работ по созданию такого фундамента будет включаться в налоговую базу по налогу на имущество организаций в составе среднегодовой стоимости здания. В ином случае расходы на его создание следует учитывать в составе первоначальной стоимости оборудования, которое является движимым имуществом.

Так же отмечаем, что имущество, учтенное как самостоятельный инвентарный объект, не облагается налогом, если составляет единый конструктивный объект со зданием, которое не является объектом налогообложения. Движимое имущество является частью такого здания, учитывается в его составе и, соответственно, не признается отдельным объектом налогообложения. Данный вывод Минфин России сделал в отношении учтенных в качестве отдельных инвентарных объектов систем инженерно-технического обеспечения, являющихся частью здания - объекта культурного наследия (Письмо от 10.06.2014 N 03-05-05-01/28039). Однако полагаем, что обозначенный подход справедлив и в отношении неотъемлемых частей зданий, не признаваемых объектами налогообложения по иным основаниям.

Таким образом, чтобы избежать рисков в части налогообложения налогом на имущество движимого имущества, которое входит в состав недвижимости рекомендуем иметь соответствующее заключение технических специалистов организации или подрядчиков о том, что:

Движимое имущество не является частью недвижимости, так как одновременно:

- оно учитывается как отдельные (самостоятельные) инвентарные объекты основных средств, не требующие монтажа;**
- оно может быть использовано вне объекта недвижимости;**
- его демонтаж не причинит несоразмерного ущерба его назначению и (или) его предназначение не является неотъемлемой частью функционирования объекта недвижимого имущества.ⁱ**

В этом случае движимое имущество не облагается налогом при условии, что оно принято на учет в составе основных средств не ранее 1 января 2013 г. (пп. 8 п. 4 ст. 374 НК РФ).

ⁱ (ст. ст. 130, 134 ГК РФ, п. 1 ст. 374 НК РФ, п. п. 6, 20, 21, 23 ч. 2 ст. 2 Закона N 384-ФЗ, абз. 1 п. 6 ПБУ 6/01, Письма Минфина России от 22.05.2013 N 03-05-05-01/18212, от 29.03.2013 N 03-05-05-01/10050, от 16.10.2012 N 07-02-06/247).