**["Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.01.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.01.2020)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/)**

**НК РФ Статья 378.2. Особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении отдельных объектов недвижимого имущества**

(введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200629/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100029) от 02.11.2013 N 307-ФЗ)

|  |  |
| --- | --- |
|  | Перспективы и риски судебных споров. Ситуации, связанные со ст. 378.2 НК РФ |

1. Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_312024/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100573) от 30.11.2016 N 401-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_312024/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100574) от 30.11.2016 N 401-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через [постоянные представительства](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/fa62c975ab243732baf9cabdc96e9e9faa89bf1a/#dst102933), а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;

4) жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

(пп. 4 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_338714/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100016) от 28.11.2019 N 379-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

2. Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в [подпунктах 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst9202), [2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst13982) и [4 пункта 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst18527) настоящей статьи, может быть принят только после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169428/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100023) от 04.10.2014 N 284-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

После принятия закона, указанного в настоящем пункте, переход к определению налоговой базы в отношении объектов недвижимого имущества, указанных в [подпунктах 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst9202), [2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst13982) и [4 пункта 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst18527) настоящей статьи, как их среднегодовой стоимости не допускается.

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169428/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100023) от 04.10.2014 N 284-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

3. В целях настоящей статьи административно-деловым центром признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения;

2) здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения. При этом:

здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки);

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_312024/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100575) от 30.11.2016 N 401-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки).

4. В целях настоящей статьи торговым центром (комплексом) признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

2) здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания. При этом:

здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_312024/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100576) от 30.11.2016 N 401-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

4.1. В целях настоящей статьи отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам, признается одновременно как административно-деловой центр, так и торговый центр (комплекс), если такое здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

В целях настоящего пункта:

здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_312024/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100577) от 30.11.2016 N 401-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

фактическим использованием здания (строения, сооружения) одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки), торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

(п. 4.1 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_171351/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100139) от 04.11.2014 N 347-ФЗ)

5. В целях настоящей статьи фактическим использованием нежилого помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.

6. В случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации определена кадастровая стоимость здания, в котором расположено помещение, являющееся объектом налогообложения, но при этом кадастровая стоимость такого помещения не определена, налоговая база в отношении этого помещения определяется как доля кадастровой стоимости здания, в котором находится помещение, соответствующая доле, которую составляет площадь помещения в общей площади здания.

7. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу:

1) определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в [подпунктах 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst9202) и [2 пункта 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst13982) настоящей статьи, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее в настоящей статье - перечень);

2) направляет перечень в электронной форме в налоговый орган по субъекту Российской Федерации;

(пп. 2 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_171351/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100144) от 04.11.2014 N 347-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

3) размещает перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

8. [Состав сведений](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_172430/57af6af3f980d734ffd018720854a7281ef9b5ba/#dst100012), подлежащих включению в перечень, [формат](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_172430/7dde33d21e040827f7c665d15572de6ab2ee5617/#dst100027) и порядок их направления в электронной форме в налоговый орган по субъекту Российской Федерации определяются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в сфере налогов и сборов.

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_171351/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100146) от 04.11.2014 N 347-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

9. Вид фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с порядком определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемым с учетом положений [пунктов 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst9207), [4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst9212), [5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst9217) настоящей статьи высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200491/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100253) от 03.07.2016 N 242-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

10. Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в [подпунктах 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst9202) и [2 пункта 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst13982) настоящей статьи, не включенные в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период, если иное не установлено настоящим пунктом.

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_219802/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100082) от 02.04.2014 N 52-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

В случае, если объект недвижимого имущества образован в результате раздела объекта недвижимого имущества или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектами недвижимого имущества, включенными в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, указанный вновь образованный объект недвижимого имущества при условии соответствия его критериям, предусмотренным настоящей статьей, до включения его в перечень подлежит налогообложению по кадастровой стоимости, определенной на день внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости такого объекта.

(абзац введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_219802/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100083) от 02.04.2014 N 52-ФЗ (ред. 24.11.2014); в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_312024/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100578) от 30.11.2016 N 401-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

11. Лицо, ведущее учет общего имущества товарищей, обязано для целей налогообложения сообщать не позднее 20-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, каждому участнику договора простого товарищества (договора о совместной деятельности), договора инвестиционного товарищества помимо сведений, предусмотренных [статьей 377](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/bf032842263049f94e64c4687f2554f4a65d13db/#dst7502) настоящего Кодекса, сведения о кадастровой стоимости недвижимого имущества, составляющего общее имущество товарищей.

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_322492/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100092) от 15.04.2019 N 63-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

12. Исчисление суммы налога и сумм авансовых платежей по налогу в отношении имущества, в отношении которого налоговая база определяется как его кадастровая стоимость, осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 382](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/098366da40bb05d99c49c9d443a782c1f5643f7a/#dst260) настоящего Кодекса, с учетом следующих особенностей:

1) сумма авансового платежа по налогу исчисляется по истечении отчетного периода как одна четвертая кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества, умноженная на соответствующую налоговую ставку;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_322492/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100093) от 15.04.2019 N 63-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

2) в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества, указанного в [подпункте 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst9202) или [2 пункта 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst13982) настоящей статьи, была определена в соответствии с законодательством Российской Федерации в течение налогового (отчетного) периода и (или) указанный объект недвижимого имущества не включен в перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, определение налоговой базы и исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) по текущему налоговому периоду в отношении данного объекта недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном настоящей главой, без учета положений настоящей статьи;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_312024/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100579) от 30.11.2016 N 401-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

2.1) в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества, указанного в [подпункте 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst9204) или [4 пункта 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst18527) настоящей статьи, была определена в соответствии с законодательством Российской Федерации в течение налогового (отчетного) периода, определение налоговой базы и исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) по текущему налоговому периоду в отношении данного объекта недвижимого имущества осуществляются исходя из кадастровой стоимости, определенной на день внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости такого объекта;

(пп. 2.1 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_283720/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100050) от 30.09.2017 N 286-ФЗ)

2.2) в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в [подпункте 4 пункта 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst18527) настоящей статьи, не определена, определение налоговой базы и исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном настоящей главой без учета положений настоящей статьи;

(пп. 2.2 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_334304/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100670) от 29.09.2019 N 325-ФЗ)

3) утратил силу с 1 января 2020 года. - Федеральный [закон](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_334304/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100672) от 29.09.2019 N 325-ФЗ.

(см. текст в предыдущей редакции)

13. Организация в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, уплачивает налог (авансовые платежи по налогу) в бюджет по месту нахождения каждого из указанных объектов недвижимого имущества в сумме, определяемой как произведение налоговой ставки, действующей на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, на которой расположены эти объекты недвижимого имущества, и кадастровой стоимости (одной четвертой кадастровой стоимости) этого имущества.

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_219802/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100087) от 02.04.2014 N 52-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

14. В случае, если в отношении объектов недвижимого имущества, указанных в [подпункте 3 пункта 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342361/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst9204) настоящей статьи, кадастровая стоимость не определена, в отношении указанных объектов недвижимого имущества налоговая база принимается равной нулю.

КонсультантПлюс: примечание.

П. 15 ст. 378.2 (в ред. ФЗ от 03.08.2018 N 334-ФЗ) в части установления порядка применения измененной в течение налогового периода кадастровой стоимости [применяется](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304058/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100075) к сведениям об изменении кадастровой стоимости, внесенным в ЕГРН по основаниям, возникшим с 01.01.2019.

15. Изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено настоящим пунктом.

Изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие изменения качественных и (или) количественных характеристик этого объекта налогообложения учитывается при определении налоговой базы со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости.

В случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие исправления технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о величине кадастровой стоимости, а также в случае уменьшения кадастровой стоимости в связи с исправлением ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, пересмотром кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в случае недостоверности сведений, использованных при определении кадастровой стоимости, сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

В случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения на основании установления его рыночной стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

(п. 15 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304058/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100015) от 03.08.2018 N 334-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)