

**МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
(ФНС России)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Неглинная, 23, Москва, 127381

Телефон: (495) 913-00-09; Телефакс: (495) 913-00-05;
www.nalog.ru

08.04.2020 № БС-4-21/5941@

На № _____

О налогообложении жилого блока
в доме блокированной застройки /
блокированном доме

Статс-секретарю – заместителю
Министра финансов Российской
Федерации

А.В. Сазанову

Минфин России
Департамент налоговой политики

Уважаемый Алексей Валерьевич!

В Федеральную налоговую службу поступают запросы (в т.ч. обращение УФНС России по Самарской области от 07.04.2020 № 22-14/12039@) об исчислении налога на имущество физических лиц (далее – налог) в отношении жилого блока в доме блокированной застройки / блокированном доме.

В соответствии с пунктом 2 статьи 408 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс) сумма налога исчисляется на основании сведений, представленных в соответствии со статьей 85 Налогового кодекса, если иное не предусмотрено пунктом 2¹ статьи 408 Налогового кодекса.

Таким образом, вид и назначение объекта недвижимости определяется налоговым органом на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости, представленных органами, осуществляющими кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в рамках информационного обмена, предусмотренного статьей 85 Налогового кодекса.

В свою очередь, в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В соответствии с частью 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Таким образом, определение жилого дома блокированной застройки не в полной мере соотносится с определением жилого дома, закрепленным в Жилищном кодексе.

Минфин России для целей применения статьи 220 Налогового кодекса разъяснял, что из пункта 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса следует, что жилой блок является частью жилого дома блокированной застройки (письмо от 09.08.2013 № 03-04-05/32314).

В свою очередь, письмом Минэкономразвития России от 14.03.2017 № Д23и-1328 сообщалось, что по информации, представленной Росреестром, с учетом свода правил «СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», введенных в действие приказом Минрегиона России от 27.12.2010 № 789, при вводе жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию, постановка на государственный кадастровый учет каждого блока в таком доме осуществляется в качестве отдельного здания с назначением «жилое», а не как части жилого дома.

Принимая во внимание, что главой 32 Налогового кодекса установлены различные условия применения налоговых вычетов в отношении жилых домов и их частей, аналогичные различия могут быть установлены при определении налоговых ставок, просим сообщить позицию Минфина России об отнесении для целей налогообложения объектов недвижимости вида «жилой блок в доме блокированной застройки / блокированном доме» к объектам налогообложения вида «жилой дом» либо «часть жилого дома».

По мнению ФНС России, учитывая приведенные нормативные правовые акты и пункт 2 статьи 401 Налогового кодекса, объекты недвижимости вида «жилой блок в доме блокированной застройки / блокированном доме» для целей налогообложения могут относиться к жилым домам.

Действительный государственный
советник Российской Федерации 2 класса

С.Л. Бондарчук

А.В.Лашёнов
8 (499) 913-04-33.
IP 8 (99) 14-33.

