

СНИЖЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Кадастровая стоимость является налоговой базой **расчета двух имущественных налогов**:

- (i) **налога на имущество организаций** для административно-деловых центров, торговых центров/комплексов и помещений в них, нежилых помещений офисного/торгового назначения, объектов общественного питания и бытового обслуживания, гаражей;
- (ii) **земельного налога** для участков, признаваемых объектом налогообложения;

АССО-Инвест Консалтинг, обладая более чем 20-летним опытом оценки объектов недвижимости, предлагает выполнить аудит расчета кадастровой стоимости и, при наличии ошибок в ее определении, законно снизить налоговую нагрузку на бизнес за счет уменьшения налога на имущество или земельного налога.

Снижение кадастровой стоимости выполняется **на основе Федерального закона "О государственной кадастровой оценке"** от 03.07.2016 N 237-ФЗ, в рамках процедуры исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (Ст. 21), и/или установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости (Ст. 22.1)

Допускаемые Ф3-237 **варианты** снижения кадастровой стоимости **неравнозначны**, имеют свои достоинства и недостатки

	Ст. 22.1	Ст. 21
ВЕРОЯТНОСТЬ УСПЕХА	30% / 70%	100% (при выявлении ошибок)
РАБОТА НАД ОШИБКАМИ ПОСЛЕ ИСПРАВЛЕНИЯ КС	Невозможна (после установления КС объекта в размере рыночной по отчету об оценке, как правило по итогам судебного спора, исправление КС невозможно до нового раунда ГКО)	Возможна (количество заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении КС, не ограничено, и далее можно применить замену КС рыночной стоимостью по Ст.22.1)
СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ	С учетом высокой вероятности судебных споров - от 6 месяцев	1.5 мес. – сроки жестко установлены Ф3-237
ЗАТРАТЫ НА СНИЖЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ	Работа оценщика по подготовке отчета оплачивается независимо от результата оспаривания КС. Сумма затрат может превысить экономию на сумме налога	Вознаграждение эксперта определяется итогом работы (без учета аудита). Нет результата – нет оплаты. Нет судебных споров – нет судебных расходов.
СУДЕБНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ	Результат замены КС рыночной стоимостью по отчету об оценке может быть оспорен в суде представителями власти	Исправление ошибок, допущенных при определении КС, неоспоримо и не влечет за собой судебных споров

Выбор варианта работы по снижению кадастровой стоимости объекта недвижимости определяется результатами предварительного аудита кадастровой стоимости и технической/правовой специфики конкретной ситуации