



КонсультантПлюс

Письмо ФНС России от 21.12.2023 N
БС-4-21/16014@

"О налогообложении находящихся в
собственности физических лиц объектов
недвижимого имущества, являющихся
гаражами (гаражными боксами) и
машино-местами"

(вместе с <Письмом> Минфина России от
20.12.2023 N 03-05-04-01/123564)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 27.12.2023

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО
от 21 декабря 2023 г. N БС-4-21/16014@

О НАЛОГООБЛОЖЕНИИ
НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЯВЛЯЮЩИХСЯ ГАРАЖАМИ (ГАРАЖНЫМИ
БОКСАМИ) И МАШИНО-МЕСТАМИ

В связи с поступившими в Федеральную налоговую службу обращениями направляем налоговым органам в соответствии с [подпунктом 5 пункта 1 статьи 32](#), [пунктом 1 статьи 34.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации разъяснения Минфина России по вопросам налогообложения находящихся в собственности физических лиц объектов недвижимого имущества, являющихся гаражами (гаражными боксами) и машино-местами ([письмо](#) от 20.12.2023 N 03-05-04-01/123564, прилагается).

Доведите разъяснения до сотрудников налоговых органов, обеспечивающих расчет (перерасчет) налога на имущество физических лиц.

Действительный
государственный советник
Российской Федерации
2 класса
С.Л.БОНДАРЧУК

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 20 декабря 2023 г. N 03-05-04-01/123564

В связи с письмом от 01.12.2023 N БС-4-21/15086@ для обеспечения единообразной правоприменительной практики по вопросу налогообложения находящихся в собственности физических лиц объектов недвижимого имущества, являющихся гаражами (гаражными боксами) и машино-местами, Департамент налоговой политики сообщает следующее.

Для целей исчисления налога на имущество физических лиц [главой 32](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс) объекты недвижимого имущества, являющиеся гаражами и машино-местами, отнесены к самостоятельным видам объектов налогообложения (в частности, [подпункт 3 пункта 1 статьи 401](#), [подпункт 1 пункта 2](#), [подпункт 2 пункта 5 статьи 406](#), [подпункт 5 пункта 4 статьи 407](#) Налогового кодекса).

В соответствии с [подпунктом 1 пункта 2](#) и [пунктом 3 статьи 406](#) Налогового кодекса в отношении гаражей и машино-мест, в том числе расположенных в объектах налогообложения, указанных в [подпункте 2 пункта 2 статьи 406](#) Налогового кодекса, применяются налоговые ставки по налогу на имущество физических лиц, установленные в размерах, не превышающих 0,3 процента кадастровой стоимости соответствующего объекта недвижимого имущества.

Согласно [подпункту 2 пункта 2 статьи 406](#) Налогового кодекса в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с [пунктом 7 статьи 378.2](#) Налогового кодекса (далее - Перечень), в отношении объектов налогообложения, предусмотренных

абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей, применяются налоговые ставки по налогу на имущество физических лиц, установленные в размерах, не превышающих 2 процентов кадастровой стоимости соответствующего объекта недвижимого имущества.

Пунктом 7 во взаимосвязи с подпунктами 1, 2 пункта 1, пунктами 3 - 5 статьи 378.2 Налогового кодекса предусмотрено включение в Перечень: отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений), относящихся к административно-деловым центрам, торговым центрам (комплексам), и помещений в них; нежилых помещений, 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.

Критерии отнесения объектов недвижимого имущества к объектам, подлежащим включению в Перечень, определены пунктами 3 - 5 статьи 378.2 Налогового кодекса для соответствующего вида недвижимого имущества.

Исходя из пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", машино-место относится к самостоятельному виду объекта недвижимости, который не указан в подпунктах 1, 2 пункта 1, пунктах 3 - 5, 10 статьи 378.2 Налогового кодекса и не подлежит включению в Перечень.

В подпункте 4 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса машино-место выделено в самостоятельный вид недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, налоговая база по которому определяется с учетом особенностей, установленных указанной статьей.

С учетом изложенного полагаем, что в отношении объектов налогообложения налогом на имущество физических лиц, являющихся машино-местами, положения подпункта 2 пункта 2 статьи 406 Налогового кодекса не применяются, за исключением объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей.

Исходя из статьи 18 Федерального закона от 05.04.2021 N 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и статьи 2 Федерального закона от 24.07.2023 N 338-ФЗ "О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", гаражи могут относиться к соответствующим нежилым зданиям или помещениям.

Объекты, созданные до дня вступления в силу Федерального закона от 05.04.2021 N 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", которые в соответствии с правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами либо в соответствии с записями Единого государственного реестра недвижимости имеют наименование или назначение "гаражный бокс", признаются гаражами.

В случае, если гаражи отвечают критериям, предусмотренным пунктами 3 - 5 статьи 378.2 Налогового кодекса, например, фактически используются для размещения торговых объектов и (или) объектов бытового обслуживания, сведения о них могут включаться в Перечень.

С учетом изложенного, по мнению Департамента, налогообложение включенных в Перечень гаражей, являющихся объектами налогообложения налогом на имущество физических лиц, осуществляется с учетом подпункта 2 пункта 2 статьи 406 Налогового кодекса для соответствующего налогового периода применения Перечня.

Директор Департамента
Д.В.ВОЛКОВ

