



Ханты-Мансийский
муниципальный район
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

**ГЛАВА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО РАЙОНА**

ул. Гагарина, 214, г. Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
(Тюменская обл.), 628002
тел.: (3467) 35-28-00
факс: (3467) 35-28-09
E-mail: office@hmrn.ru
<http://www.hmrn.ru>

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Думы Ханты-Мансийского района
«О внесении изменений в решение Думы Ханты-Мансийского района
от 22.11.2024 № 532 «Об установлении налога на имущество
физических лиц»

Проект решения Думы Ханты-Мансийского района «О внесении изменений в решение Думы Ханты-Мансийского района от 22.11.2024 № 532 «Об установлении налога на имущество физических лиц» (далее – Проект) подготовлен Администрацией Ханты-Мансийского района в соответствии с Положением о порядке внесения проектов муниципальных правовых актов в Думу Ханты-Мансийского района, утвержденным решением Думы Ханты-Мансийского района от 21.09.2018 № 370.

Основанием для подготовки проекта, является глава 32 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс РФ).

Решением Думы Ханты-Мансийского района от 22.11.2024 № 532 «Об установлении налога на имущество физических лиц» (далее – Решение) установлены пониженные ставки по налогу на имущество физических лиц, в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – ставка налога).

В соответствии с действующим Решением установлена пониженная ставка налога, предусматривающая поэтапное увеличение налоговой нагрузки в период с 2019 года по 2027 год. Начиная с 2027 года ставка налога начинает действовать в максимальном размере 2 %.

В соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации к объектам налогообложения относятся следующие виды недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

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.

Таким образом, указанные объекты используются налогоплательщиком в предпринимательской деятельности.

В соответствии с приказом Департамента финансов от 24.11.2025 № 32-нп «Об утверждении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2026 год» на межселенной территории Ханты-Мансийского района на 2026 год в Перечень включено 4 объекта, собственниками которых являются физические лица, с кадастровыми номерами:

86:02:0707002:4921 (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ханты-Мансийский район, территория ДНТ Черемхи, д. 13), фактически расположен магазин (год включения в перечень 2026), кадастровая стоимость 17 799 069,14 рублей;

86:02:0707002:4975 (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ханты-Мансийский район, в районе 14 км. автодороги «Югра» (Ханты-Мансийск – п. Талинка), фактически расположен магазин (год включения в перечень 2026), кадастровая стоимость 3 979 942,19 рублей;

86:02:0707002:4134 (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ханты-Мансийский район, в районе поворота на автозимник до д. Согом) фактически расположено СТО (год включения в перечень 2021), кадастровая стоимость 3 423 468,53 рублей;

86:02:1401001:8132 (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ханты-Мансийский район, 28 км по автодороге Ханты-Мансийск – Горноправдинск), фактически расположено кафе (год включения в перечень 2019), кадастровая стоимость 1 832 742,07 рублей.

Выпадающая сумма доходов (налоговых расходов) за 2025 год составила 18,0 тыс. руб.

Прогнозное значение выпадающих доходов (налоговых расходов) за 2026 год составляет 126,0 тыс. руб.

Деятельность в торговых объектах, расположенных на территории района, осуществляется не собственниками, а арендаторами, в том числе ретейлерами, зарегистрированными за пределами округа (магазин Монетка). Следовательно, основным видом деятельности собственника сдаваемого в аренду помещения является получение пассивного дохода от предоставления имущества в аренду, а не фактическое предоставление услуг по реализации товаров.

На основании пункта 5 статьи 406 Налогового кодекса допускается установление дифференцированных налоговых ставок по налогу на имущество физических лиц по видам объектов налогообложения с учетом их кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость торговых объектов, включенных в Перечень, расположенных на территории района превышает 3 500 000 рублей.

В целях оптимизации налогового законодательства в части имущественных налогов на территории Ханты-Мансийского района Проектом предлагается:

в отношении объектов кадастровая стоимость каждого из которых до 3 500 000 рублей установить (сохранить) пониженную ставку налога на уровне 1,5 %. Данному критерию соответствуют объекты, в которых размещены объекты общественного питания и бытового обслуживания (СТО, объектов общественного питания);

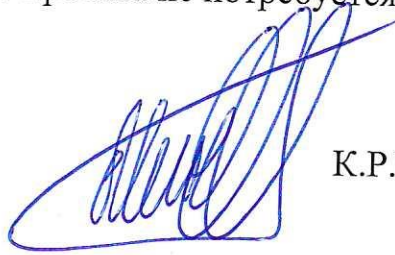
в отношении объектов кадастровая стоимость каждого из которых превышает 3 500 000 рублей (включительно) установить ставку в максимальном размере 2 %. Данному критерию соответствуют объекты, в которых размещены объекты торговли (магазины).

В части введения повышенной ставки налога для объектов торговли Администрация района акцентирует внимание, что учитывая близость к городу Ханты-Мансийску и регистрацию субъектов бизнеса осуществляющих деятельность на указанных объектах в городе Ханты-Мансийске (за исключением объекта 86:02:1401001:8132) установленная Решением льгота (пониженная ставка) не содержит взаимосвязи с иными налогами, формирующими консолидируемый бюджет района (налог на доходы физических лиц на работников, налоги на совокупный доход), которые могли бы компенсировать расходы бюджета района от предоставляемой льготы.

В целях повышения устойчивости бюджета и мобилизации дополнительных налоговых доходов бюджета района с 2028 года и в последующие годы предлагается внести соответствующие изменения в решение Думы Ханты-Мансийского района от 22.11.2024 № 532 «Об установлении налога на имущество физических лиц».

Проект не содержит сведений, содержащих государственную и иную охраняемую законом тайну, сведений для служебного пользования, а также сведений, содержащих персональные данные.

Признание утратившими силу, внесение изменений в нормативные акты, а также принятие дополнительных нормативных правовых актов, необходимых для осуществления данного проекта не потребуется.



К.Р.Минулин

Исполнитель:
начальник управления доходов
налоговой политики комитета по финансам
Администрации Ханты-Мансийского района,
Харисова Рада Вячеславовна,
тел. 352-857