



КонсультантПлюс

**"Налоговый кодекс Российской Федерации
(часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ
(ред. от 15.12.2025)**

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 14.01.2026

(п. 2 введен Федеральным [законом](#) от 27.11.2010 N 308-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

Предмет лизинга по договорам, действующим на 01.01.2022, до окончания срока действия договоров учитывается по [правилам](#) ведения налогового и бухгалтерского учета, действовавшим до указанной даты (ФЗ от 29.11.2021 N 382-ФЗ).

3. Имущество, переданное в аренду, в том числе по договору финансовой аренды (лизинга), подлежит налогообложению у арендодателя (лизингодателя).
(п. 3 введен Федеральным [законом](#) от 29.11.2021 N 382-ФЗ)

Статья 378.1. Особенности налогообложения имущества при исполнении концессионных соглашений

(введена Федеральным [законом](#) от 30.06.2008 N 108-ФЗ)

Имущество, переданное концессионеру и (или) созданное им в соответствии с [концессионным соглашением](#), подлежит налогообложению у концессионера.

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

(введена Федеральным [законом](#) от 02.11.2013 N 307-ФЗ)

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](#) от 30.11.2016 N 401-ФЗ)

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](#) от 30.11.2016 N 401-ФЗ)

3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через [постоянные представительства](#), а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;

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

(в ред. Федеральных законов от 28.11.2019 N 379-ФЗ, от 31.07.2023 N 389-ФЗ)

2. Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в [подпунктах 1, 2 и 4 пункта 1](#) 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](#) от 04.10.2014 N 284-ФЗ)

После принятия закона, указанного в настоящем пункте, переход к определению налоговой базы в отношении объектов недвижимого имущества, указанных в [подпунктах 1, 2 и 4 пункта 1](#) настоящей статьи, как их среднегодовой стоимости не допускается, за исключением случаев, предусмотренных [подпунктами 2 и 2.2 пункта 12](#) настоящей статьи.

(в ред. Федеральных законов от 04.10.2014 [N 284-ФЗ](#), от 23.11.2020 [N 374-ФЗ](#))

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](#) от 30.11.2016 [N 401-ФЗ](#))

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).

В целях настоящей статьи административно-деловым центром признается также единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы одно нежилое здание (строение, сооружение), соответствующее хотя бы одному из условий, указанных в настоящем пункте.

(абзац введен Федеральным [законом](#) от 28.11.2025 [N 425-ФЗ](#))

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](#):

КонсультантПлюс: примечание.

О выявлении конституционно-правового смысла пп. 1 п. 4 ст. 378.2 см. [Постановление КС РФ от 12.11.2020 N 46-П](#).

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](#) от 30.11.2016 N 401-ФЗ)

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.

В целях настоящей статьи торговым центром (комплексом) признается также единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы одно нежилое здание (строение, сооружение), соответствующее хотя бы одному из условий, указанных в настоящем пункте.
(абзац введен Федеральным [законом](#) от 28.11.2025 N 425-ФЗ)

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](#) от 30.11.2016 N 401-ФЗ)

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.

В целях настоящей статьи одновременно административно-деловым центром и торговым центром (комплексом) признается также единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы одно нежилое здание (строение, сооружение), соответствующее хотя бы одному из условий, указанных в настоящем пункте.
(абзац введен Федеральным [законом](#) от 28.11.2025 N 425-ФЗ)
(п. 4.1 введен Федеральным [законом](#) от 04.11.2014 N 347-ФЗ)

4.2. В целях настоящей статьи объектом бытового обслуживания признается здание (строение, сооружение, помещение), которое используется для оказания бытовых услуг физическим лицам и (или) организациям по перечню кодов видов деятельности в соответствии с Общероссийским [классификатором](#) видов экономической деятельности и (или) кодов услуг в соответствии с Общероссийским [классификатором](#) продукции по видам экономической деятельности, относящихся к бытовым услугам, определяемых Правительством Российской Федерации.
(п. 4.2 введен Федеральным [законом](#) от 28.11.2025 N 425-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 марта текущего налогового периода по налогу:
(в ред. Федерального [закона](#) от 28.11.2025 N 425-ФЗ)

1) определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в [подпунктах 1 и 2 пункта 1](#) 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](#) от 04.11.2014 N 347-ФЗ)

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

7.1. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение пяти дней со дня внесения изменений в перечень направляет указанные изменения в электронной форме в налоговый орган по субъекту Российской Федерации и размещает их на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

(п. 7.1 введен Федеральным [законом](#) от 02.07.2021 N 305-ФЗ)

8. [Состав сведений](#), подлежащих включению в перечень, [формат](#) 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](#) от 04.11.2014 N 347-ФЗ)

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, 4, 5](#) настоящей статьи высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N 242-ФЗ, от 19.12.2023 N 595-ФЗ)

10. Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в [подпунктах 1 и 2 пункта 1](#) настоящей статьи, не включенные в перечень на текущий налоговый период, подлежат включению в перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период, если иное не установлено настоящим пунктом.

(в ред. Федеральных законов от 02.04.2014 N 52-ФЗ, от 28.11.2025 N 425-ФЗ)

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 на текущий налоговый период, 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](#) от 02.04.2014 N 52-ФЗ (ред. 24.11.2014); в ред. Федеральных законов от 30.11.2016 N 401-ФЗ, от 28.11.2025 N 425-ФЗ)

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](#) настоящего Кодекса, сведения о кадастровой стоимости недвижимого имущества, составляющего общее имущество товарищей.
(в ред. Федерального [закона](#) от 15.04.2019 N 63-ФЗ)

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](#) 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](#) от 15.04.2019 N 63-ФЗ)

2) в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества, указанного в [подпункте 1](#) или [2 пункта 1](#) 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 на текущий налоговый период, 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. Федеральных законов от 30.11.2016 N 401-ФЗ, от 28.11.2025 N 425-ФЗ)

2.1) в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества, указанного в [подпункте 3](#) или [4 пункта 1](#) 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](#) от 30.09.2017 N 286-ФЗ)

2.2) в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в [подпунктах 1, 2 и 4 пункта 1](#) 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](#) от 29.09.2019 N 325-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 23.11.2020 N 374-ФЗ)

3) утратил силу с 1 января 2020 года. - Федеральный [закон](#) от 29.09.2019 N 325-ФЗ;

4) в отношении объекта недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности, сумма налога (сумма авансового платежа по налогу) исчисляется для каждого из участников долевой собственности пропорционально его доле в праве общей собственности на такой объект недвижимого имущества. В случае изменения в течение налогового периода доли налогоплательщика в праве общей собственности на объект недвижимого имущества сумма налога (сумма авансового платежа по налогу) исчисляется с учетом коэффициента, определяемого в соответствии с [пунктом 5 статьи 382](#) настоящего Кодекса.
(пп. 4 введен Федеральным [законом](#) от 02.07.2021 N 305-ФЗ)

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](#) от 02.04.2014 N 52-ФЗ)

14. В случае, если в отношении объектов недвижимого имущества, указанных в [подпункте 3 пункта 1](#) настоящей статьи, кадастровая стоимость не определена, в отношении указанных объектов недвижимого имущества налоговая база принимается равной нулю.

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 законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и настоящим пунктом.

В случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной 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.
(п. 15 в ред. Федерального [закона](#) от 23.11.2020 N 374-ФЗ)

Статья 379. Налоговый период. Отчетный период

1. Налоговым периодом признается календарный год.

2. Отчетными периодами признаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года, если иное не предусмотрено настоящим пунктом.
(в ред. Федерального [закона](#) от 28.11.2015 N 327-ФЗ)

Отчетными периодами для налогоплательщиков, исчисляющих налог исходя из кадастровой стоимости, признаются первый квартал, второй квартал и третий квартал календарного года.
(абзац введен Федеральным [законом](#) от 28.11.2015 N 327-ФЗ)

3. Законодательный орган субъекта Российской Федерации при установлении налога вправе не устанавливать отчетные периоды.
(в ред. Федерального [закона](#) от 31.07.2023 N 389-ФЗ)

Статья 380. Налоговая ставка

1. Налоговые [ставки](#) устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2 процента, если иное не предусмотрено настоящей статьей.
(в ред. Федерального [закона](#) от 02.11.2013 N 307-ФЗ)

1.1. В отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, за исключением объектов, указанных в [пунктах 1.2, 1.3, 3.1 и 3.2](#) настоящей статьи, налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2 процента.
(в ред. Федеральных законов от 29.09.2019 [N 325-ФЗ](#), от 31.07.2023 [N 389-ФЗ](#), от 12.07.2024 [N 176-ФЗ](#))

1.2. В отношении жилых помещений, гаражей, машино-мест, которые принадлежат личному фонду на праве собственности и налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, за исключением объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей, налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 0,3 процента.
(п. 1.2 введен Федеральным [законом](#) от 31.07.2023 N 389-ФЗ)

1.3. В отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость и кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300