

Информационное письмо (дополнение)

Повышение гос. пошлин за регистрационные действия с недвижимостью с 01 января 2025 года

21 октября 2024 г.

Уважаемые дамы и господа,

Информируем, что в Государственную Думу РФ **внесен законопроект¹**, направленный на **корректировку** отдельных положений НК РФ, касающихся применения нового механизма расчетов гос. пошлины за регистрационные действия с недвижимостью («**Законопроект**»). Уточнения касаются порядка расчета госпошлин **за регистрацию договора аренды** и за совершение отдельных действий **с недвижимостью ПИФов**.

Несмотря на компактность изменений, они, тем не менее, являются крайне **важными** для участников гражданского оборота, т.к. касаются договора аренды – самого распространенного регистрируемого договора, а также недвижимости паевых инвестиционных фондов, которые стали очень популярным механизмом для инвестирования.

Поправки могут вступить в силу **с 01 января 2025 года**, но не ранее чем через месяц со дня опубликования закона.

Ниже Вы найдете **подробный анализ** нововведений.

Госпошлина за регистрацию договора аренды

Как мы писали ранее в **Информационном письме**, посвященном повышению госпошлин за рег. действия с недвижимостью, к аренде должны были применяться общие нормы расчета госпошлины для регистрации прав и обременений, что создавало неопределенность и риск того, что для регистрации договора аренды необходимо будет уплатить госпошлину, определяемую как процент от кадастровой стоимости недвижимости (или от цены договора аренды). Вносимые законопроектом изменения направлены на устранение указанной неопределенности.

Законопроект предусматривает выделение правила о расчете госпошлины для регистрации аренды в отдельный подпункт – пп. 27.2) п. 1 ст. 333.33 НК РФ: ранее данный подпункт касался только порядка определения госпошлины за регистрацию доп. соглашений к договору аренды, а сейчас будет применяться в т.ч. к регистрации самих договоров аренды.

Согласно новой редакции пп. 27.2) п. 1 ст. 333.33 НК РФ госпошлина за регистрацию в ЕГРН договора аренды будет фиксированной и составит **44 000 руб.** (ранее было 22 000 руб.). Напоминаем, что госпошлина за регистрацию доп. соглашения к договору аренды составит 2 000 руб. (ранее было 1 000 руб.).

Мы положительно оцениваем вносимые изменения, однако отмечаем, что договор аренды являлся не единственным, хотя и самым популярным, регистрируемым договором. Неопределенность в отношении расчета госпошлины при регистрации договора доверительного управления продолжает сохраняться, и в пессимистичном сценарии к регистрации такого договора будет применяться переменная госпошлина, применимая для расчета госпошлины за регистрацию перехода прав.

¹ Проект Федерального закона № 727330-8 «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Госпошлина за регистрацию прав с участием ПИФов

Обращаем внимание, что Законопроектом предусматривается исключение льготы для паевых инвестиционных фондов («ПИФ»).

Так, законоположениями НК РФ, вступающими в силу с 01 января 2025 года, предусмотрена льгота за совершение действий с недвижимостью ПИФов – госпошлина за такие действия должна была быть в 2 раза ниже, чем за совершение аналогичных действий для организаций. Законопроектом предлагается исключить указанную льготу и применять в отношении недвижимости ПИФов общий порядок расчета госпошлины для организаций.

Госпошлина за регистрацию прав владельцев паев на недвижимость, составляющую ПИФ или приобретаемую ПИФом, ограничений и обременений недвижимости, сделок с такой недвижимостью составит: 44 000 руб. (если кадастровая стоимость недвижимости не определена или не превышает 22 млн руб.) или 0,2% от кадастровой стоимости, но не менее 0,2% от цены сделки (если кадастровая стоимость превышает 22 млн руб.). Максимальный размер госпошлины составит 1 млн руб.

* * *

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. Если кто-то из Ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в ответ на это сообщение. Если Вы хотите больше узнать о нашей практике [Недвижимости](#), пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить Вам наши материалы.

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма, равно как и юридическая фирма АЛРУД, не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с экспертами АЛРУД:



**Андрей
Жарский**

Партнер, к.ю.н., Адвокат,
Солиситор Англии и Уэльса
Недвижимость, Корпоративное
право, Слияния и поглощения

E: andrey.zharskiy@alrud.com



**Станислав
Веселов**

Советник
Недвижимость

E: sveselov@alrud.com

С Уважением,
Юридическая фирма АЛРУД