



**МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**  
(ФНС России)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Неглинная ул., д. 23, Москва, 127381

Телефон: (495) 198-45-67; Телефакс: (495) 198-46-00;

[www.nalog.gov.ru](http://www.nalog.gov.ru)

15.12.2025

БС-4-21/11281@

№ \_\_\_\_\_

УФНС России по  
Иркутской области

На № \_\_\_\_\_

Об основаниях применения коэффициента,  
ограничивающего ежегодный рост суммы  
налога на имущество физических лиц

Федеральная налоговая служба рассмотрела письмо УФНС России по Иркутской области от 19.11.2025 № 02-05/021188@ по вопросу, касающемуся оснований применения коэффициента, ограничивающего ежегодный рост суммы налога на имущество физических лиц (далее – налог), и сообщает.

Согласно пункту 8.1 статьи 408 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) в случае, если сумма налога, исчисленная в соответствии со статьёй 408 НК РФ исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения по налогу (без учета положений пунктов 4, 5, 6 статьи 408 НК РФ), превышает сумму налога, исчисленную исходя из кадастровой стоимости в отношении этого объекта налогообложения (без учета положений пунктов 4, 5, 6 статьи 408 НК РФ) за предыдущий налоговый период с учетом коэффициента 1,1, сумма налога подлежит уплате в размере, равном сумме налога, исчисленной в соответствии со статьёй 408 НК РФ исходя из кадастровой стоимости этого объекта налогообложения (без учета положений пунктов 4, 5, 6 статьи 408 НК РФ) за предыдущий налоговый период с учетом коэффициента 1,1, а также с учетом положений пунктов 4, 5, 6 статьи 408 НК РФ, примененных к налоговому периоду, за который исчисляется сумма налога.

Согласно абзацу третьему пункта 8.1 статьи 408 НК РФ положения указанного пункта не применяются при исчислении налога с учетом положений пункта 5.1 статьи 408 НК РФ.

В свою очередь, пунктом 5.1 статьи 408 НК РФ предусмотрено, что в случае изменения в течение налогового периода характеристик объекта налогообложения исчисление суммы налога производится с учетом

коэффициента, определяемого в порядке, аналогичном установленному пунктом 5 статьи 408 НК РФ.

НК РФ не разграничивает основания изменения характеристик объекта налогообложения, в зависимости от которых положения пункта 8.1 статьи 408 НК РФ не подлежат применению (в т.ч. в рамках верификации или актуализации данных Единого государственного реестра недвижимости, далее – ЕГРН).

Исходя из пункта 2 статьи 408 НК РФ сумма налога исчисляется на основании сведений, имеющих у органов, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, и иных сведений, представленных в налоговые органы в соответствии с НК РФ и другими федеральными законами.

Из указанных положений НК РФ следует, что в случае поступления в установленном порядке в налоговые органы от органов, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, сведений об изменении в течение налогового периода кадастровой стоимости налогооблагаемых объектов недвижимости в связи с изменением характеристик таких объектов недвижимости основания для применения коэффициента 1,1, предусмотренного пунктом 8.1 статьи 408 НК РФ, при исчислении налога за соответствующий налоговый период отсутствуют.

Аналогичные разъяснения содержатся в письме Минфина России от 09.12.2025 № 03-05-04-01/119250, направленном в Росреестр.

Также отмечаем, что изменение сведений ЕГРН о кадастровом номере земельного участка, в границах которого расположено здание, являющееся объектом налогообложения, а также о кадастровом номере здания, в котором расположено налогооблагаемое помещение, относятся к сведениям, отражаемым в ЕГРН в соответствии с пунктом 8 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и влияющим на определение кадастровой стоимости (налоговой базы) объекта недвижимости в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Такие изменения отнесены в ряде нормативно - правовых актов к изменениям характеристик объекта недвижимости, например: пункт 2 части 1 статьи 7 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» во взаимосвязи с пунктом 14, абзацем седьмым пункта 16 Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0283 (зарегистрирован Минюстом России 02.10.2020, регистрационный № 60194); абзац второй пункта 7, абзац второй пункта 17 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утверждённого приказом Росреестра от 07.12.2023 № П/0514

(зарегистрирован Минюстом России 31.01.2024, регистрационный № 77083); пункты 17(1), 25, 73 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утверждённых приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (зарегистрирован Минюстом России 17.12.2021, регистрационный № 66421).

Использованные в указанном Вами письме Росреестра от 10.11.2025 № 13-11642-АБ/25 для описания оснований внесения сведений в ЕГРН термины «внесение в ЕГРН (актуализация) сведений об объектах недвижимости», «уточнение (актуализация) характеристик объектов недвижимости ... в порядке верификации сведений ЕГРН» не имеют исчерпывающего определения в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» и приказе Росреестра от 07.12.2023 № П/0514 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости», что, по мнению ФНС России, препятствует выявлению налоговыми органами обоснованных и бесспорных условий их применения в рамках положений пунктов 2, 5.1, 8.1 статьи 408 НК РФ.

Аналогичная позиция направлена в Росреестр и Минфин России (письмо ФНС России от 17.11.2025 № БС-4-21/10364@).

Настоящее письмо носит сугубо информационно - справочный (рекомендательный) характер, не устанавливает общеобязательных правовых норм и не препятствует применению нормативно - правовых актов и судебных постановлений в значении, отличающемся от вышеизложенных разъяснений.

Действительный государственный  
советник Российской Федерации 2 класса

С.Л.Бондарчук

Хачатрян Роман Дереникович  
+7 (495) 198-46-00 (доб. 25-08)  
IP 8 (99) 25-08

