О переходе на исчисление налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества

Налог на имущество физических лиц устанавливается главой 32 Налогового Кодекса РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований  определяют налоговые ставки в пределах, установленных настоящей главой, и особенности определения налоговой базы в соответствии с настоящей главой.

При установлении налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований могут также устанавливаться налоговые льготы, не предусмотренные настоящей главой, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Налогоплательщиками налога на имущество  признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 401 Налогового Кодекса РФ.

Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования  следующее имущество:

1) жилой дом;

2) жилое помещение (квартира, комната);

3) гараж, машино-место;

4) единый недвижимый комплекс;

5) объект незавершенного строительства;

6) иные здание, строение, сооружение, помещение.

В целях настоящей главы дома и жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

Не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.

В настоящее время на территории Ростовской области исчисление налога на имущество физических лиц осуществляется исходя из инвентаризационной стоимости, сложившейся по состоянию на 01.01.2013 года.

Налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его инвентаризационная стоимость, исчисленная с учетом коэффициента-дефлятора на основании последних данных об инвентаризационной стоимости, представленных в установленном порядке в налоговые органы до 1 марта 2013 года.

Коэффициент-дефлятор, необходимый в целях применения главы 32 «Налог на имущество физических лиц» НК РФ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период, на который установлен коэффициент-дефлятор | Размер | Основание |
| на 2015 год | 1,147 | Приказ Минэкономразвития России от 29.10.2015 № 685ст. 404 НК РФ |
| на 2016 год | 1,329 | Приказ Минэкономразвития России от 20.10.2015 № 772;Информация Минэкономразвития России ("Российская газета", № 266, 25.11.2015);ст. 404 НК РФ |
| на 2017 год | 1,425 | Приказ Минэкономразвития России от 03.11.2016 № 698;ст. 404 НК РФ |

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

В случае определения налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости налоговые ставки устанавливаются на основе умноженной на коэффициент-дефлятор суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, принадлежащих на праве собственности налогоплательщику (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов), расположенных в пределах одного муниципального образования, в следующих пределах:

|  |  |
| --- | --- |
| Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, умноженная на коэффициент-дефлятор (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов) | Ставка налога |
| До 300 000 рублей включительно | До 0,1 процента включительно |
| Свыше 300 000 до 500 000 рублей включительно | Свыше 0,1 до 0,3 процента включительно |
| Свыше 500 000 рублей | Свыше 0,3 до 2,0 процента включительно |

Пример расчета налога на имущество физических лиц от инвентаризационной стоимости  за 2015 год:

Инвентаризационная стоимость жилого дома – 253728 руб.

Коэффициент - дефлятор – 1,147

Ставка налога – 0,1%

Налог на имущество –  253728 х 1,147 х 0,1% = 291 рубль

Подробную информацию о действующих налоговых ставках  и льготах можно узнать на сайте www.nalog.ru, по бесплатному номеру Единого контакт-центра ФНС России 8-800-222-22-22» или в налоговой инспекции.

В 2016 году проведена оценка кадастровой стоимости объектов недвижимости.  Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости утверждены постановлением Правительства Ростовской области от 27.12.2016 № 881 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Ростовской области».

Ознакомиться с результатами кадастровой оценки объектов недвижимости можно на следующих информационных ресурсах:

на официальном сайте Правительства Ростовской области в подразделе «Кадастровая оценка» раздела «Экономика»;

на официальном портале правовой информации Ростовской области pravo.donland.ru;

Информацию также можно получить непосредственно у специалистов Администраций сельских поселений.

В случае принятия решения об определении налоговой базы исходя  из кадастровой стоимости,  расчет будет произведен примерно следующим образом.

Ставка налога для жилых домов, жилых помещений, гаражей, хозяйственных строений – 0,1% от кадастровой стоимости (должна быть установлена нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований).

Налоговая база определяется в отношении каждого жилого объекта недвижимости за вычетом стоимости определенного количества квадратных метров в зависимости от его вида (вычеты установлены ст.403 Налогового кодекса).

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объекта недвижимости | Вычет |
| Квартира | Кадастровая стоимость 20 кв. м |
| Комната | Кадастровая стоимость 10 кв. м |
| Жилой дом | Кадастровая стоимость 50 кв. м |

На переходный 4-летний период,  в целях снижения налоговой нагрузки на граждан, предусмотрен особый порядок расчета:

- если сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости, превысит сумму налога, рассчитанную за последний налоговый период исходя из инвентаризационной стоимости, налог будет рассчитываться по специальной формуле:

Н= (Н1-Н2)хК+Н2,

где Н - сумма налога, подлежащая уплате;

Н1 - сумма налога, исчисленная из расчета кадастровой стоимости;

Н2 - сумма налога, исчисленная исходя из соответствующей инвентаризационной стоимости объекта налогообложения за последний налоговый период;

К - коэффициент, предусматривающий плавное увеличение налога в течение 4-х лет, который равен:

0,2 - применительно к первому налоговому периоду;

0,4 - применительно ко второму налоговому периоду;

0,6 - применительно к третьему налоговому периоду;

0,8 - применительно к четвертому налоговому периоду.

- если сумма налога, исчисленная по кадастровой стоимости, будет меньше суммы налога, исчисленной из инвентаризационной стоимости, налог будет рассчитан налогоплательщику в полном объеме исходя из кадастровой стоимости.

Пример расчета налога на имущество физических лиц от кадастровой  стоимости (жилой дом  площадью 81,3 м2):

Сумма налога исчисленная исходя из инвентаризационной стоимости за последний налоговый период,  предшествующий периоду в котором принято решение об исчислении исходя из кадастровой стоимости, условно -  291 руб.

Кадастровая стоимость – 1 630 854 руб.

Ставка налога – 0,1%

Налоговый вычет (определение стоимости 50 м2) –

1 630 854 руб. / 81,3 м2 х 50 м2 = 1 002 985 руб.

Налоговая база –  1 630 854 руб. - 1 002 985 руб. = 627869 руб.

Сумма налога, исчисленная от кадастровой стоимости –

627869,00   x  0, 1% = 628 руб.

В данном примере расчета сумма налога, исчисленная по кадастровой стоимости, выше суммы налога, рассчитанной за последний налоговый период исходя из инвентаризационной стоимости (337 руб.).

Сумма налога  за первый налоговый период – (628 руб.– 291 руб.) x 0,2 + 291 руб. =  358руб.

Сумма налога к уплате за второй налоговый период составит  426 руб. и т.д. до полной суммы налога  на пятый налоговый период  -  628 руб.

Представленный расчет демонстрирует прямую зависимость налога на объект недвижимости от кадастровой стоимости объекта налогообложения. В связи с этим каждому налогоплательщику необходимо своевременно ознакомиться с результатами кадастровой оценки объектов недвижимости и оценить ее адекватность.

Как оценить адекватность определенной кадастровой стоимости?

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости проведена в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, согласно которому кадастровая стоимость объекта недвижимости приближена к его рыночной стоимости.

Следовательно, для вынесения суждения о правильности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости надлежит сопоставлять ее с предполагаемой рыночной стоимостью на данный объект недвижимости по состоянию на 1 января 2016 года (дата оценки).

Для квартир кадастровая стоимость должна быть близка к рыночной (продажной) стоимости, сложившейся на рынке, и отклоняться от нее не более чем на 25-30% в большую или меньшую сторону.

Для домов кадастровую стоимость основного строения нужно сложить с кадастровой стоимостью земельного участка и сравнить полученное значение с рыночной стоимостью домовладения. Отклонения также не должны превышать 25-30% в большую или меньшую сторону.

Что делать если кадастровая стоимость определена с «ошибками», то есть не соответствует рыночной стоимости?

Необходимо осуществить проверку технических характеристик объекта недвижимости, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее ЕГРН), на предмет их соответствия фактическим, то есть сверить год постройки, материал стен, перекрытий, кровли, площадь, адресные характеристики и т.д.

В случае наличия ошибок нужно внести правильные характеристики в состав сведений ЕГРН путем обращения в орган кадастрового учета, многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг или к кадастровому инженеру, с целью исключения ошибок определения кадастровой стоимости в дальнейшем.

Что делать если объект недвижимости отсутствует в постановлении об утверждении результатов определения кадастровой стоимости?

Отсутствие объекта и, соответственно, кадастровой стоимости в постановлении Правительства Ростовской области от 27.12.2016 № 881 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Ростовской области» может быть обусловлено следующими причинами:

объект недвижимости был образован и поставлен на кадастровый учет после 01.01.2016 (дата оценки);

отсутствие либо противоречивость характеристик объектов недвижимости, содержащихся в сведениях Единого государственного реестра недвижимости.

В данном случае правообладателям объектов недвижимости необходимо проверить характеристики объектов, содержащиеся в ЕГРН, и принять меры по их уточнению.

Кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости будет определена органом регистрации прав в 2018 году после внесения в ЕГРН утвержденных результатов определения кадастровой стоимости.

Как можно оспорить кадастровую стоимость объектов недвижимости?

Кадастровую стоимость объектов недвижимости, утвержденную постановлением Правительства Ростовской области от 27.12.2016 № 881, возможно оспорить только после вступления в силу указанного постановления и внесения утвержденных результатов определения кадастровой стоимости в ЕГРН, но не ранее 1 января 2018 года.

В соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для оспаривания кадастровой стоимости необходимо обращаться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ростовской области (далее ‑ Комиссия) или Областной суд.

При этом юридические лица могут обратиться в суд только в случае отклонения Комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено Комиссией в установленный указанной статьей срок.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (неправильно определенный вид разрешенного использования объекта, неправильно учтенная площадь или местоположение);

установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Для обращения в Комиссию или суд нужно составить заявление, в котором указать причины несогласия и приложить документы подтверждающие доводы заявления или отчет об определении рыночной стоимости. Также, к заявлению прилагаются правоудостоверяющие документы и справка о кадастровой стоимости.

Комиссия осуществляет свою деятельность по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, д. 22, к. 318.

Прием заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется в рабочие дни с 9.00 – 13.00 и 14.00 ‑ 17.30  по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, д. 22, к. 318.

Почтовой связью заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости следует направлять по адресу: 344002, г. Ростов-на-Дону, пер. Соборный, 2а. Контактный телефон Комиссии: 8(938)169-53-22.