

## **Налог на имущество физических лиц по кадастровой стоимости**

С 1 января 2015 года вступила в силу 32 глава НК РФ, которая предусматривает новый порядок расчета имущественного налога. Согласно новым правилам налог будет рассчитываться не от инвентаризационной стоимости объекта, а исходя из его кадастровой стоимости (т.е. максимально приближенной к рыночной). Полностью перейти на расчет имущественного налога исходя из кадастровой стоимости, все субъекты России должны до 1 января 2020 года.

С 1 января 2016 года Воронежская область переходит на определение налоговой базы налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов в соответствии с областным законом от 19.07.2015 г. № 105-ОЗ.

### **Кто платит налог на имущество?**

Налог на имущество должны платить физические лица, у которых есть в собственности: жилой дом; жилое помещение (квартира, комната); гараж, машино-место; единый недвижимый комплекс; объект незавершенного строительства; иные здание, строение, сооружение, помещение; доля на имущество перечисленное выше.

### **Как определить налоговую базу исходя из кадастровой стоимости?**

Налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости объекта по состоянию на 1 января года, за который уплачивается налог за минусом налогового вычета, установленных для некоторых видов имущества:

<b>Вид имущества</b>	<b>Размер вычета</b>
Квартира	Кадастровая стоимость 20 кв. м ее общей площади
Комната	Кадастровая стоимость 10 кв. м ее площади
Жилой дом	Кадастровая стоимость 50 кв. м его общей площади
Единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом)	1 000 000 руб.

Применяются вычеты к жилому объекту в целом независимо от количества его собственников.

Если при определении налоговой базы сумма вычета превысит кадастровую стоимость имущества, налоговая база будет равна нулю. И налог в таком случае платить не надо.

Ставки налога на имущество физических лиц устанавливаются местным законодательством исходя из ограничений по размерам, которые прописаны в Налоговом кодексе РФ.

Вид имущества	Размер ставки
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Жилые дома (в т. ч. недостроенные), жилые помещения;</li> <li>– единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);</li> <li>– гаражи и машино-места;</li> <li>– хозяйственные строения или сооружения (площадью до 50 кв. м каждого объекта) на участках, предоставленных для личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства</li> </ul>	<p>До 0,1 процента (включительно).                      При этом ставка может быть уменьшена до нуля или увеличена, но не более чем в три раза (п. 3 ст. 406 НК РФ)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Недвижимость, которая включена в перечень в соответствии с п.7 ст.378.2 НК РФ и абз.2 п.10 ст.378.2 НК РФ;</li> <li>– недвижимость, кадастровая стоимость которой более 300 млн. руб.</li> </ul>	<p>До 2 процентов (включительно)</p>
<p>Остальное имущество</p>	<p>До 0,5 процента (включительно)</p>

Кроме того, местные власти могут дифференцировать ставки.

### Как рассчитывается налог от кадастровой стоимости?

Налог на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$N_k = (\text{Кадастровая стоимость} - \text{Налоговый вычет}) \times \text{Размер доли} \times \text{Налоговая ставка}$$

При расчете налога от кадастровой стоимости его размер получается обычно больше, чем при расчете от инвентаризационной стоимости. Чтобы не допустить резкого увеличения налоговой нагрузки, было принято решение: в первые четыре года (после введения в регионе новых правил) налог рассчитывать по следующей формуле:

$$N = (N_k - N_i) \times K + N_i$$

$N_k$  – налог, рассчитанный от кадастровой стоимости объекта (см. выше).

$N_i$  – налог, рассчитанный от инвентаризационной стоимости объекта за 2015 год по старым правилам.

$K$  – понижающий коэффициент, благодаря которому налоговая нагрузка каждый год будет постепенно увеличиваться на 20%. Коэффициент  $K$  равен: 0,2 – в первый год; 0,4 – во второй год; 0,6 – в третий год; 0,8 – в четвертый год. Начиная с 5-го года, налог на имущество необходимо рассчитывать исходя из кадастровой стоимости объекта.

**Примечание:** расчет налога по вышеописанной формуле производится только в случаях, когда налог от кадастровой стоимости получается больше чем от инвентаризационной стоимости.

Пример расчета налога на имущество физических лиц за 2016 год исходя из кадастровой стоимости

*А.С. Глебовой принадлежит квартира общей площадью 65 кв. м. На территории, где расположена квартира, с 1 января 2016 года введен новый порядок расчета налога на имущество граждан – исходя из кадастровой стоимости.*

*Кадастровая стоимость квартиры на 1 января 2016 года, по данным Росреестра, составляет 1 120 000 руб. По местонахождению объекта для квартир установлена ставка 0,1 процента.*

*Сумма налога, которую Глебовой начислили за 2015 год, исходя из инвентаризационной стоимости квартиры составила 270 руб.*

*На данной территории 2016 год является первым годом переходного периода.*

*Сумма налога от кадастровой стоимости квартиры с учетом вычета, но без учета переходных правил равна:*

$$775 \text{ руб.} = (1\,120\,000 \text{ руб.} - 1\,120\,000 \text{ руб.} : 65 \text{ кв. м.} \times 20 \text{ кв. м.}) \times 0,1\%.$$

*Это больше, чем сумма налога исходя из инвентаризационной стоимости (270 руб.). Поэтому инспекция применила коэффициент и окончательную сумму налога к уплате рассчитала так:*

$$371 \text{ руб.} = (775 \text{ руб.} - 270 \text{ руб.}) \times 0,2 + 270 \text{ руб.}.$$

### **Льготы по налогу**

С 01.01.2015 статьей 407 НК РФ определены категории налогоплательщиков, имеющие право на налоговую льготу.

Налоговая льгота предоставляется в размере подлежащей уплате налогоплательщиком суммы налога в отношении объекта налогообложения, находящегося в собственности налогоплательщика и не используемого налогоплательщиком в предпринимательской деятельности.

При определении подлежащей уплате налогоплательщиком суммы налога налоговая льгота предоставляется **в отношении одного объекта налогообложения каждого вида** по выбору налогоплательщика вне зависимости от количества оснований для применения налоговых льгот.

Налоговая льгота предоставляется в отношении следующих видов объектов налогообложения:

- 1) квартира или комната;
- 2) жилой дом;
- 3) помещение или сооружение, указанные в подпункте 14 пункта 1 статьи 407 Кодекса;
- 4) хозяйственное строение или сооружение, указанные в подпункте 15 пункта 1 статьи 407 Кодекса;
- 5) гараж или машино-место.

Физическое лицо, имеющее право на налоговую льготу, представляет заявление о предоставлении льготы и документы, подтверждающие право налогоплательщика на налоговую льготу, в налоговый орган по своему выбору.

Уведомление о выбранных объектах налогообложения, в отношении которых предоставляется налоговая льгота, представляется налогоплательщиком в налоговый орган по своему выбору до 1 ноября года, являющегося налоговым периодом, начиная с которого в отношении указанных объектов применяется налоговая льгота.

При непредставлении налогоплательщиком, имеющим право на налоговую льготу, уведомления о выбранном объекте налогообложения налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида с максимальной исчисленной суммой налога.

### **Налоговое уведомление**

Физическим лицам налог на имущество рассчитывает налоговая служба, после чего направляет по их адресу места жительства налоговое уведомление, в котором содержится информация о размере налога, сроке его оплаты и т.д.

Многие владельцы недвижимого имущества ошибочно полагают, что если им не пришло уведомление из налоговой службы, тогда имущественный налог платить не нужно. Это не так. С 1 января 2015 года вступил в силу закон, согласно которому налогоплательщики в случае неполучения налоговых уведомлений обязаны самостоятельно сообщать в ФНС о наличии у них объектов недвижимого имущества, а также транспортных средств.

Вышеуказанное сообщение с приложением копий правоустанавливающих документов необходимо предоставить в ФНС в отношении каждого объекта налогообложения однократно в срок до 31 декабря следующего года. Например, если квартира была куплена в 2014 году, а уведомлений по ней не пришло, то в ФНС предоставить информацию необходимо в срок до 31 декабря 2015 года. Поэтому, в случае неполучения уведомления, ФНС рекомендует проявлять инициативу и обращаться в инспекцию лично.

### **Срок уплаты налога на имущество**

В 2015 году для всех регионов России установлен единый срок уплаты имущественных налогов — не позднее 1 октября 2015 года.

**Внимание**, в случае нарушения сроков оплаты налога, вам могут выписать штраф в размере 20% от неуплаченной суммы, а также начислить пени за каждый календарный день просрочки в размере одной трехсотой от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ. Неполучение налогового уведомления не освобождает от уплаты штрафа.