

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:

Вид имущества	Размер вычета
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"> – Жилые дома (в т. ч. недостроенные), жилые помещения; – единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом); – гаражи и машино-места; – 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 	<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"> – 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; – недвижимость, кадастровая стоимость которой более 300 млн. руб. 	<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.