

Налог на имущество физических лиц с 2015 года

Уважаемые когалымчане, напоминаем, что с 2015 года вступила в действие новая глава 32 «Налог на имущество физических лиц» Налогового кодекса Российской Федерации, а Закон Российской Федерации от 9.12.1991г. «О налогах на имущество физических лиц» утратил силу. Эти поправки внесены Федеральным законом от 04.10.2014г. № 284-ФЗ.

Одним из главных изменений, введенных новой главой Налогового кодекса Российской Федерации, станет переход к исчислению налога на имущество не из инвентаризационной (которая используется при определении налоговой базы в действующем законодательстве), а из кадастровой стоимости недвижимости. Кадастровая стоимость, как правило, максимально приближена к рыночной стоимости имущества (поскольку при ее установлении учитывается, например, сегмент недвижимости, расположение, площадь и год постройки).

Согласно главе 32 Налогового кодекса законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта РФ устанавливает в срок до 1 января 2020 года единую дату начала применения на территории этого субъекта РФ порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

По данным официального сайта Налоговой службы РФ, на сегодняшний день органы власти 28 субъектов Российской Федерации, в том числе и Ханты-Мансийского автономного округа-Югры приняли решение о применении с 01.01.2015 года кадастровой стоимости объектов недвижимости в качестве налоговой базы (закон от 17.10.2014 № 81-оз «Об установлении единой даты начала применения на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения»).

Таким образом, начиная с 2016 года налоговая база по налогу на имущество для жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры будет определяться в отношении каждого объекта недвижимости как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости. Однако новой главой Налогового Кодекса предусмотрены налоговые вычеты – значения, на которые уменьшается кадастровая стоимость имущества:

- 20 кв. м по квартире;
- 10 кв. м по комнате;
- 50 кв. м по жилому дому.

В случае, если при применении налоговых вычетов налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю.

Положениями Налогового Кодекса Российской Федерации также предусматривается смягчение налоговой нагрузки на первые четыре года после введения налога посредством применения ежегодных понижающих коэффициентов, величина которых будет постепенно увеличиваться к концу этого периода.

Так, в соответствии со статьей 408 Налогового Кодекса Российской Федерации сумма налога за первые четыре налоговых периода (четыре года) с начала применения порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения исчисляется по следующей формуле:

$$H = (H1 - H2) \times K + H2,$$

где H — сумма налога к уплате;

$H1$ — сумма налога, рассчитанная «по-новому» (то есть из кадастровой стоимости);

$H2$ — сумма налога, рассчитанная «по-старому» (то есть из инвентаризационной стоимости);

K — понижающий коэффициент (0,2 — применительно к первому налоговому периоду, 0,4 — ко второму, 0,6 — к третьему, 0,8 — к четвертому налоговому периоду).

Начиная с пятого года после введения кадастрового способа расчета в регионе, сумма налога будет равна облагаемой кадастровой стоимости, умноженной на ставку.

В случае, если сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости, с учетом понижающих коэффициентов будет меньше суммы налога исчисленной исходя из инвентаризационной стоимости, то сумма налога, подлежащая уплате будет соответствовать сумме налога исчисленной исходя из кадастровой стоимости без учета понижающих коэффициентов.

Срок уплаты налога установлен главой 32 Налогового Кодекса не позднее 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом. Другими словами, уплатить налог на имущество физических лиц за 2015 год, рассчитанный уже по новым правилам, необходимо будет до 1 октября 2016 года.

На основании вышеназванного закона ХМАО-Югры, с учетом положений главы 32 Налогового кодекса Решением Думы города Когалыма от 30.10.2014 г. №472-ГД установлены следующие ставки налога на имущество физических лиц на территории города Когалыма:

| Объект налогообложения | Ставка налога от кадастровой стоимости объекта налогообложения |
|---|--|
| жилые дома, жилые помещения; единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом); хозяйственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства; гаражи и машино-места, объекты незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом | 0,2 процента |
| объекты налогообложения, включенные в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса | 2,0 процента |

| | |
|--|--------------|
| Российской Федерации, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн. рублей | |
| прочие объекты налогообложения | 0,5 процента |

Налоговые льготы

Так же хотелось отметить, что федеральным законодательством сохранены налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц. Так по –прежнему, не будут уплачивать налог инвалиды I и II групп инвалидности, инвалиды с детства, пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством и другие категории граждан, установленные статьей 407 Налогового Кодекса Российской Федерации.

Кроме того, Решением Думы города Когалыма от 30.10.2014 г. №472-ГД в дополнение к категориям граждан, установленным статьёй 407 Налогового кодекса Российской Федерации, установлены льготы по налогу на имущество физических лиц для представителей коренных малочисленных народов Севера (ханты, манси, ненцы), проживающих и осуществляющих виды традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов на территории города Когалыма, лица, принимавшие участие в боевых действиях на территории Российской Федерации, участники трудового фронта в годы Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов, бывшие несовершеннолетние узники концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период второй мировой войны, неработающие трудоспособные лица, осуществляющие уход за инвалидами I группы или престарелыми, нуждающимися в постоянном постороннем уходе, по заключению лечебного учреждения, а также за детьми-инвалидами в возрасте до 18 лет, неработающие инвалиды III группы, одинокие матери или отцы, воспитывающие детей в возрасте до 18 лет, граждане, имеющие трех и более детей, ветераны труда.

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:

- квартира или комната;
- жилой дом;
- хозяйственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;
- гараж или машино-место.

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.

Где узнать о кадастровой стоимости объектов?

Оценка кадастровой стоимости объектов капитального строительства уже проведена. Ознакомиться с размером кадастровой стоимости конкретного объекта недвижимости можно:

- - на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/wps/portal>). В разделе «Электронные услуги и сервисы» размещен сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Данный сервис позволяет в режиме реального времени осуществлять поиск объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в двух учетных системах: государственном кадастре недвижимости (далее-ГКН) и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее-ЕГРП), и просматривать общедоступную информацию. **Обращаем внимание: сведения о кадастровой стоимости содержатся в учетной системе ГКН.**

Для просмотра кадастровой стоимости - в открывшейся странице необходимо:

- ввести сведения о кадастровом номере объекта или об адресе;
- нажать кнопку «сформировать запрос».

В появившемся окне выбрать интересующий объект и просмотреть его кадастровую стоимость.

- в новом разделе сайта ФНС (<http://www.nalog.ru>) «Налог на имущество физических лиц 2016». В данном сервисе так же можно произвести предварительный расчет налога на имущество исходя из кадастровой стоимости вашего объекта.

Запросить кадастровую справку о кадастровой стоимости из ГКН можно так же лично обратившись:

- в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ, «Мои документы») по адресу: г.Когалым, ул. Мира, д. 15.

- в территориальный отдел №2 (г. Когалым) ФГБУ "ФКП Росреестра" по ХМАО-Югре по адресу: г.Когалым, ул. Степана Повха, д.12

В случае предположения, что кадастровая стоимость завышена, необходимо осуществить проверку сведений об объекте, содержащихся в учетных системах ГКН и ЕГРП.

Существенное влияние на величину кадастровой стоимости оказывает площадь и вид объекта недвижимости.

При изменении в ГКН указанных характеристик кадастровая стоимость будет изменена. При этом площадь и вид объекта можно изменить через исправление ошибок.

В случае обнаружения несоответствия сведений об объекте, содержащихся в ГКН и техническом паспорте и (или) свидетельстве о праве собственности, заинтересованные лица могут обратиться с заявлением об исправлении технической ошибки:

- в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ, «Мои документы») по адресу: г.Когалым, ул. Мира, д. 15.

- в территориальный отдел №2 (г. Когалым) ФГБУ "ФКП Росреестра" по ХМАО-Югре по адресу: г.Когалым, ул. Степана Повха, д.12

К заявлению необходимо приложить копию документа, содержащего истинные значения соответствующих характеристик.

Техническая ошибка будет исправлена в соответствии с 28 статьей Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» бесплатно в течение 5-ти рабочих дней.

Если в ГКН допущена ошибка в площади, то при исправлении площади кадастровая стоимость будет изменена пропорционально площади, путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) на площадь объекта:

$$(\text{Кадастровая стоимость}) = (\text{УПКС}) * (\text{площадь ОКС})$$

Если в ГКН неверно указан вид объекта недвижимости (здание, помещение, сооружение, объект незавершенного строительства), то при изменении вида объекта кадастровая стоимость будет изменена путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости соответствующего назначения по кадастровому кварталу, в котором расположен объект, на его площадь.

Можно ли оспорить результаты кадастровой оценки?

Информация о процедуре оспаривания результатов кадастровой стоимости размещена на официальном сайте Росреестра в разделе «Физическим лицам» - «Полезная информация».

В соответствии с вышеуказанным информационным источником, в случае, если вы не согласны с официальной кадастровой оценкой, можно обратиться в комиссию по рассмотрению споров, созданной приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.10.2012 №П/479 при Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу Югре или оспорить результаты оценки в суде.

Оспаривание кадастровой стоимости в суде осуществляется в установленном законодательством порядке рассмотрения судебных споров.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

В Комиссии кадастровая стоимость может быть оспорена по следующим основаниям:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Оспорить результаты определения кадастровой стоимости в комиссии возможно в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, но

не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Для обращения в Комиссию необходимо оформить заявление о пересмотре кадастровой стоимости. Заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на рассмотрение комиссией принимаются по адресу: 628011, г.Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, 29, каб. 120

В целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ (информацию о заказчике работ по определению кадастровой стоимости можно уточнить в Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре) в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки, или в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре), если стоимость определена в ходе осуществления кадастрового учета объекта недвижимости или кадастрового учета изменений объекта недвижимости, с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ и орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости необходимо приложить:

- кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованные при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;
- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего

Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных этим уполномоченным федеральным органом, и в порядке, которые предусмотрены порядком создания и работы комиссии.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости также могут прилагаться иные документы.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.