

## До 1 декабря россияне должны заплатить в этом году налог на имущество



Жители 28 регионов в налоговых уведомлениях увидят суммы налога, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости, приближенной к рыночной. У жителей остальных регионов налог по-прежнему будет исчислен исходя из инвентаризационной стоимости, но с применением коэффициента-дефлятора (на 2015 год - 1,147). Период для перехода всех регионов на исчисление налога исходя из кадастровой стоимости ограничен 2020 годом.

В этом году срок уплаты налога для всех налогоплательщиков установлен единый - 1 декабря 2016 года, после этой даты начнут набегать пени. Они начисляются за каждый календарный день просрочки в размере  $1/300$  от действующей ключевой ставки ЦБ, сейчас она 10 процентов.

Подробнее обо всем этом и о льготах, которые положены налогоплательщикам, "РГ" рассказала заместитель директора Палаты налоговых консультантов Ирина Давидовская.

**Ирина Леонидовна, зачем понадобился налог по кадастровой стоимости недвижимости?**

**Ирина Давидовская:** Прежний порядок налогообложения имущества, применяемый с 1992 года, безнадежно устарел. Определение инвентаризационной стоимости во многом базировалось на методиках, принятых еще в советские времена.

С 2013 года не определяется инвентаризационная стоимость объектов недвижимости. Более того, сведения об инвентаризационной стоимости отсутствуют в государственном кадастре недвижимости. Именно поэтому сегодня при определении налога исходя из инвентаризационной стоимости за основу берется информация о стоимости, полученная налоговыми органами до 1 марта 2013 года, скорректированная на ежегодно устанавливаемый коэффициент-дефлятор.

Кроме того, прежний порядок уплаты налога на имущество потерял социальную справедливость. В прошлом году за автомобиль мы платили налог больше, чем за трехкомнатную квартиру в центре Москвы. А те, кто имеет дорогую, престижную недвижимость с видом на тихий зеленый двор, платили наравне с владельцами жилья под снос в промышленной зоне.

Переход к определению налога исходя из кадастровой стоимости направлен на изменение такой ситуации и учет факторов размещения недвижимости, в частности, месторасположения квартиры или дачи, наличия вокруг - дорог, школ, больниц, парков и т.д. Новый порядок приведет к справедливому распределению налоговой нагрузки между гражданами в зависимости от величины реальной стоимости их недвижимости.

### **Налоговое бремя вырастет?**

**Ирина Давидовская:** Для отдельных категорий налогоплательщиков возрастет, а для отдельных снизится. Увеличение суммы налога почувствуют на себе прежде всего собственники "старого" жилья, построенного еще в советский период, поскольку инвентаризационная и кадастровая стоимости такого жилья - это совершенно разные суммы, отличающиеся в десятки раз. Вместе с тем владельцы малогабаритных квартир, приобретенных не так давно, могут получить в налоговом уведомлении за 2015 год меньшую сумму налога, поскольку новый порядок предусматривает предоставление обязательных вычетов.

*От уплаты налога на имущество освобождены 15 льготных категорий россиян. Прежде всего это пенсионеры*

Для однокомнатной квартиры площадью 32,6 кв. м в спальном районе Москвы налог вообще снизится: например, если раньше исходя из инвентаризационной стоимости налог составлял 2154 рубля, то по кадастровой - 1725 рублей. Не надо переживать и владельцам комнат до 10 квадратных метров или жилых домов небольшой площадью, до 50 кв. м. Благодаря вычетам им платить налог на такую недвижимость не придется.

Предусмотрен переходный период - налог год от года будет увеличиваться постепенно, в течение 4 лет. Ежегодно - на 20 процентов от суммы превышения налога, исчисленного

по кадастровой стоимости, над суммой, которую вы платили в предыдущий год исходя из инвентаризационной стоимости. Так что по карману повышение ощутимо не ударит. Для этого введены понижающие коэффициенты, растянутые на четыре года: 0,2, 0,4, 0,6 и 0,8.

### **Что означают обязательные налоговые вычеты?**

**Ирина Давидовская:** Это важный плюс в пользу налогоплательщиков и означает, что налог исчисляется с кадастровой стоимости не всей площади, а уменьшенной на определенную величину.

Например, для комнат эта величина определена в размере 10 квадратных метров. Это значит, если ваша комната 15 квадратных метров, то налог будет исчислен исходя из кадастровой стоимости 5 квадратных метров.

По аналогии предусмотрен вычет на квартиру - 20 кв. метров, на дом - 50 кв. метров.

Важный момент. Вычет предоставляется на каждое жилое помещение. Если у вас в собственности 2 квартиры, то вычет положен на каждую. Если у квартиры два собственника, то вычет предоставляется на квартиру.

Поскольку налог на имущество физлиц является местным налогом, то муниципалитетам предоставлено право увеличивать указанные вычеты, регулируя размеры налога для социально незащищенных групп граждан.

### **Какие же ставки установлены?**

**Ирина Давидовская:** Законодатель предоставил местным властям право уменьшать их до нуля или увеличивать, но не более чем в три раза. Ставка в размере 0,1 процента по жилым помещениям может составлять от 0 до 0,3 процента. Например, для жилья в Москве (дом, квартира) до 10 миллионов рублей включительно введена ставка 0,1 процента от кадастровой стоимости. Ставка 0,15 процента - для квартир от 10 до 20 миллионов рублей. За недвижимость, кадастровая стоимость которой более 300 миллионов, налог рассчитают по ставке - 2 процента. В разных регионах свое ранжирование.

Важно знать, что предусмотрено несколько важных норм соцзащиты миллионов граждан. Так что переход на новую систему будет плавным.

### **Речь о льготах?**

**Ирина Давидовская:** От уплаты налога на имущество освобождены 15 льготных категорий физлиц.

Все льготные категории граждан при переходе на новый порядок уплаты налога сохранены. Прежде всего, это пенсионеры. Право на льготу остается у инвалидов I и II групп, инвалидов с детства. Более того, муниципалитетам предоставлено право расширять списки льготников. Например, освобождать от уплаты налога многодетные семьи (с тремя и более детьми) или матерей-одиночек.

Правда, если стоимость квартиры или коттеджа, собственником которых числится пенсионер или инвалид, превышает 300 миллионов рублей, то льготой они воспользоваться не смогут. А заплатят "за роскошь" по максимальной ставке - 2 %. "Планка" установлена, чтобы богатые граждане не переписывали, уклоняясь от налогов, на родственников-льготников свои покои.

**Льготников ограничили нулевым налогом только для одного вида недвижимости - одной квартиры, одной дачи, одного гаража или машино-места по выбору самого гражданина.**

**Ирина Давидовская:** И это, согласитесь, справедливый подход. Налоговым кодексом определены виды имущества, и по одному из объектов, относящемуся к разным видам имущества, льготник освобожден от налога! Такими видами имущества являются квартира (комната), жилой дом, гараж (машино-место). Все льготы по налогу носят заявительный характер. Налогоплательщик должен представить в налоговый орган заявление и документы, подтверждающие право на льготу. При наличии у льготника нескольких объектов недвижимости, относящихся к одному виду, следует определить объект, в отношении которого будет предоставляться льгота. Такой выбор делается до 1 ноября года, являющегося налоговым периодом, начиная с которого применяется налоговая льгота.

Для этого налогоплательщики могут написать заявления в любую налоговую инспекцию. Если они этого не сделают, то владельцы недвижимости освобождаются от уплаты налога в отношении одного объекта недвижимости каждого вида с максимальной суммой налога.

**Есть ли расчеты, как новый налог поможет муниципалитетам в пополнении бюджетов и, соответственно, улучшит жизнь самих налогоплательщиков?**

**Ирина Давидовская:** В формировании каждого местного бюджета налог на имущество физлиц играет разную роль, но в целом его доля в России остается очень незначительной. В бюджете Москвы - это доли процента. Хотя в мире такие налоги являются бюджетообразующими - занимают долю не менее трети или половины. С переходом на исчисление налога по кадастровой стоимости роль местных налогов в формировании бюджетов муниципалитетов будет возрастать.

**Слабым местом эксперты называют оценку кадастровой стоимости, насколько верно она определена. Если у человека возникают сомнения, что делать?**

**Ирина Давидовская:** Действительно, кадастровая оценка недвижимости требует совершенствования. Пока укрупненная кадастровая оценка не учитывает индивидуальные особенности объектов недвижимости. Поэтому налогоплательщик в случае несогласия с кадастровой стоимостью имущества вправе ее оспорить. Обратиться в специальную комиссию, созданную в каждом регионе России, или в суд.

В Налоговом кодексе четко оговорены ситуации, когда кадастровая стоимость может быть изменена. Это исправление технической ошибки из-за неверных исходных сведений, изменение кадастровой стоимости по решению комиссии или суда.

Если до конца этого года обратиться в комиссию или суд с заявлением о завышении кадастровой стоимости, то при положительном решении вам пересчитают налог только за 2016 год. А вот налог за 2015 год пересчитать не удастся. Сделать его перерасчет за 2015 год поможет только доказанная техническая ошибка.

**Какую помощь могут оказать налоговые консультанты?**

**Ирина Давидовская:** Налоговые консультанты могут разъяснить порядок уплаты налога, права на предоставление льгот, помочь рассчитать налог.

Вчера Палата налоговых консультантов запустила социальный проект "Горячая линия", позвонив на которую бесплатно можно получить квалифицированную помощь по уплате не только налога на имущество физлиц, но и других налогов, а также узнать порядок возврата налога на доходы физлиц при личных расходах на платное лечение, образование, формирование пенсии, приобретение жилья.

## **День открытых дверей**

**Налоговики помогут разобраться**

18-19 ноября во всех российских регионах территориальные подразделения Федеральной налоговой службы проведут День открытых дверей для плательщиков имущественных налогов. Налоговики будут вести прием населения по всем возникающим вопросам, связанным с исчислением и уплатой имущественных налогов.

Детальную информацию о правилах исчисления и порядке уплаты имущественных налогов физическими лицами также можно получить в офисах налоговых органов. Либо позвонив по единому телефону контакт-центра ФНС России 8-800-222-22-22.

# НАЛОГ НА КВАРТИРЫ, РУБ

Источник: Расчеты РГ

- Казань, 1-комн. кв., 33 кв.м., кадастр. стоим. 1,5 млн. руб
- Москва, 1-комн. кв., 35 кв.м., кадастр. стоим. 6,3 млн. руб
- Москва, 3-комн. кв., 75 кв.м., кадастр. стоим. 16,8 млн. руб
- Новосибирск, 3-комн. кв., 73 кв.м., кадастр. стоим. 4,7 млн. руб

