

О налоге на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости

До 1 января 2015 года налогообложение имущества физических лиц осуществлялось в соответствии с Законом Российской Федерации от 9 декабря 1991 г. N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц" (далее - Закон N 2003-1).

Принятым в октябре 2014 года федеральным законом № 284-ФЗ в Налоговый кодекс Российской Федерации внесена новая глава № 32 «Налог на имущество физических лиц».

Владельцы любых объектов недвижимости (квартир, комнат, жилых домов, гаражей, дачных домиков, а также недостроенных объектов недвижимости) будут платить налог от кадастровой стоимости.

Поскольку закон вступил в силу с 01.01.2015 года, то налог по новым правилам будет исчислен в 2016 году за 2015 год. Это означает, что в 1-ой половине 2016 года жители Башкортостана в числе 20 субъектов Российской Федерации получают квитанции об уплате налога, которые должны будут оплатить до 1 декабря 2016 года.

Перечень льгот установлен в ст.407 Налогового кодекса Российской Федерации. Все 15 категорий налогоплательщиков, которым предоставлялась льгота по налогу на имущество ранее, сохранили за собой это право на льготы. Поменяется лишь принцип их предоставления. Если раньше льготник полностью освобождался от уплаты налога на имущество, независимо от того, сколько у него квартир, гаражей и иных объектов, то теперь льгота будет распространяться только на один объект каждого вида. Например, пенсионер, имеющий в собственности две квартиры, освобождается от уплаты налога только по одной из них. А если у него есть 1 квартира, 1 садовый домик и 1 гараж - то льготы будут предоставлены по всем трем объектам.

Виды объектов недвижимости, по которым предоставляются льготы:

- 1) квартира или комната;
- 2) жилой дом;
- 3) специально оборудованные помещения, сооружения, используемые исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также жилые помещения, используемые для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек;
- 4) 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;
- 5) гараж или машино-место.

Порядок предоставления льготы:

- льгота предоставляется только по одному объекту каждого вида;
- лицо, имеющее право на льготу самостоятельно предоставляет в налоговый орган заявление и документы, подтверждающие право на льготу;
- уведомление о выбранном объекте должно быть предоставлено до 1 ноября года, с которого на данный объект будет применяться льгота (после 1 ноября налогоплательщик не вправе уточнять объекты, к которым будет применяться льгота);
- при непредставлении уведомления о выбранных объектах льгота будет предоставляться налоговым органом по одному объекту каждого вида с максимальной исчисленной суммой налога.

Муниципальными образованиями могут устанавливаться налоговые ставки, в пределах установленных Налоговым кодексом, и дополнительные льготы.

В первые четыре налоговых периода с 2015 по 2018 включительно сумма налога исчисляется по следующей формуле:

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

где H - сумма налога, подлежащая уплате.

H1 - сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости.

H2 - сумма налога, исчисленная исходя из инвентаризационной стоимости.

K - коэффициент, равный:

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.

А также предусмотрены налоговые вычеты: при новом расчете кадастровая стоимость будет уменьшена:

- на 10 кв. м. для комнат;
- на 20 кв. м. для квартир;
- на 50 кв. м. для жилых домов;
- на 1 млн. рублей от кадастровой стоимости для единого недвижимого комплекса.

Примерный расчет налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости:

Жилой дом с инвентаризационной стоимостью 163 601,00 руб., с кадастровой стоимостью 1 047 820,84 руб., общей площадью 75,50 кв. м. Собственность частная, доля 1.

В 2014 году:

Сумма налога на имущество, исходя из инвентаризационной стоимости, составляла:
 $163\,601 \times 0,1\% = 163,60$ руб.

*(0,1 %- ставка налога, предусмотренная решением сельского или городского муниципального образования об установлении налога на имущество физических лиц на 2014 год).

В 2015 году:

От кадастровой стоимости отнимаем вычет, предусмотренный для жилого дома, равный величине кадастровой стоимости 50 кв. м. этого жилого дома: $1\,047\,820,84 - 693\,921,09 = 353\,899,74$.

Сумма налога составит:
 $353\,899,74 \times 0,3\% = 1\,061,70$

*(0,3 %- ставка налога, предусмотренная решением сельского или городского муниципального образования об установлении налога на имущество физических лиц на 2015 год).

Применяем понижающий коэффициент на 2015 год:

$(1\,061,70 - 163,60 \text{ (сумма налога за 2014 год)}) \times 0,2 \text{ (понижающий коэффициент)} + 163,60 = 343,22$.

Применяем понижающий коэффициент на 2016 год:

$(1\,061,70 - 163,60 \text{ (сумма налога за 2014 год)}) \times 0,4 \text{ (понижающий коэффициент)} + 163,60 = 522,84$.

Применяем понижающий коэффициент на 2017 год:

$(1\,061,70 - 163,60 \text{ (сумма налога за 2014 год)}) \times 0,6 \text{ (понижающий коэффициент)} + 163,60 = 702,46$

Применяем понижающий коэффициент на 2018 год:

$(1\,061,70 - 163,60 \text{ (сумма налога за 2014 год)}) \times 0,8 \text{ (понижающий коэффициент)} + 163,60 = 882,08$

Налог по новому порядку за 2019 год:

$(1\,047\,820,84 - 693\,921,09 \text{ (стоимость 50 кв. м.)}) \times 0,3\% = 1\,061,70$ руб.