

ИМУЩЕСТВЕННОЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

С 1 января 2015 года налог на имущество физических лиц исчисляется по новым принципам: вступила в силу новая глава 32 «Налог на имущество физических лиц» Налогового кодекса Российской Федерации. С этого времени теряет силу Закон «О налогах на имущество физических лиц» от 1991 года, в соответствии с которым налоговой базой по налогу являлась инвентаризационная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащего физическим лицам на праве собственности.

В Казани до введения изменений действовали ставки налога, установленные решением Представительного органа муниципального образования г.Казани (от 29.11.2005 №4-3 «О ставках налога на имущество физических лиц») в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости в пределах шкалы, определенной вышеуказанным Законом от 1991 года:

Инвентаризационная стоимость объекта	Ставка налога
До 300 000 рублей включительно	До 0,1 процента включительно
Свыше 300 000 до 500 000 рублей включительно	Свыше 0,1 до 0,3 процента включительно
Свыше 500 000 рублей	0,5 и 2,0 процента

Изменения в законодательстве предусматривают новый порядок расчет налога - исходя из кадастровой или инвентаризационной стоимости объектов имущества по усмотрению субъекта Российской Федерации. Более 30 субъектов Российской Федерации, в т.ч. **Республика Татарстан**, приняли решение определять налоговую базу по налогу, **исходя из кадастровой стоимости**, и установили единую дату введения в действие нового порядка – **с 1 января 2015 года**. Таким образом, учитывая, что расчет и оплата налога производятся за предшествующий год, в 2015 году налог на имущество за 2014 год будет рассчитан и уплачен по старому порядку, платить налог по-новому будет необходимо начиная с 2016 года. С 1 января 2020 года порядок расчета налога исходя из кадастровой стоимости имущества будет установлен на всей территории России.

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки. Кадастровая стоимость объектов

варьируется в зависимости от ряда характеристик: давности постройки здания, его местоположения и качества строительства, площади и т.д.

Первый срок уплаты налога от кадастровой стоимости за 2015 год – не позднее 1 октября 2016 года. Стоит учитывать, что крайний срок уплаты налога по новому порядку сдвигается на месяц (ранее оплатить налог на имущество физических лиц необходимо было до 1 ноября).

Объекты налогообложения

Объектами налогообложения с 1 января 2015 года согласно статье 401 Налогового кодекса Российской Федерации являются:

- жилой дом;
- жилое помещение (квартира, комната);
- гараж, машино-место;
- объект незавершенного строительства;
- единый недвижимый комплекс;
- иные здания, сооружения, помещения.

Среди нововведений здесь – расширение перечня объектов за счет включения зарегистрированных объектов незавершенного строительства, ранее не являвшихся объектами налогообложения. Как показывала практика, зачастую регистрация объекта строительства как незавершенного использовалась для ухода от уплаты налога на имущество. Теперь возможность возникновения подобных ситуаций ликвидирована законодателем. В целях налогообложения жилые строения, расположенные на дачных участках (ЛПХ, ИЖС), - «садовые домики», с отнесением которых к определенной категории для выбора налоговой ставки раньше возникали затруднения, теперь относятся к жилым домам.

Новые налоговые ставки

Согласно решению Казанской городской Думы от 20.11.2014 №3-38 «О налоге на имущество физических лиц» **налоговые ставки** от кадастровой стоимости для жителей столицы Татарстана будут составлять:

- 0,1% в отношении хозяйственных строений площадью не более 50 кв.м, расположенных на земельных участках, предоставленных для ведения ЛПХ, дачного хозяйства, ИЖС;

- 0,2% в отношении жилых помещений (квартиры и комнаты);

- 0,3% в отношении жилых домов, дач, садовых домиков, гаражей и машино-мест; единых недвижимых комплексов (в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение), объектов незавершенного строительства (жилищный фонд);

- 2,0% в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв.м. и помещений в них, а также объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300,0 млн.рублей;

- 0,5% в отношении прочих объектов.

Меры социальной поддержки

Целью вводимых изменений является не повышение налоговой нагрузки на граждан, а переход к более справедливому налогообложению. В связи с этим предусмотрены обязательные на всей территории Российской Федерации **меры социальной защиты населения:**

- 1) в отношении объектов жилого назначения предусмотрены налоговые вычеты;
- 2) сохранены действующие налоговые льготы;
- 3) в целях недопущения резкого роста налоговой нагрузки предусмотрены временные понижающие коэффициенты, применяемые при исчислении налога.

Налоговые вычеты

Налоговая база будет определяться в отношении каждого объекта недвижимости как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости. При этом предусмотрены следующие **налоговые вычеты**, т.е. не облагаемые налогом метры:

Объект недвижимости	Уменьшение кадастровой стоимости
Квартира	Уменьшается на величину кадастровой стоимости 20 кв.м площади квартиры
Комната	Уменьшается на величину кадастровой стоимости 10 кв.м площади комнаты
Жилой дом	Уменьшается на величину кадастровой стоимости 50 кв.м площади дома

Таким образом, при исчислении суммы налога на квартиру учитывается кадастровая стоимость ее площади за вычетом 20 кв.м, по комнате минусуются 10 «квадратов», по жилому дому – 50 «квадратов». Предусмотренные вычеты касаются только жилья, в отношении иного имущества вычеты не предусмотрены.

В 2014 году по заказу Министерства земельных и имущественных отношений РТ была проведена кадастровая оценка недвижимого имущества. С ее результатами можно ознакомиться на официальных сайтах Министерства земельных и имущественных отношений РТ и Исполнительного комитета г.Казани, для этого надо знать кадастровый номер объекта недвижимости. В целом по Казани кадастровая стоимость объектов жилого фонда в среднем на 20-30% ниже рыночной стоимости.

Налоговые льготы

При введении в действие нового порядка расчета налога на имущество физических лиц **все ранее действовавшие налоговые льготы сохраняются.** Льготные категории граждан, которые не уплачивали налог на имущество физических лиц, а таких более 33% от общего количества собственников недвижимого имущества, по-прежнему освобождаются от уплаты данного налога.

В число «льготников» входят:

- 1) Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;
- 2) инвалиды I и II групп инвалидности;
- 3) инвалиды с детства;
- 4) участники гражданской войны и Великой Отечественной войны, других боевых операций по защите СССР из числа военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, и бывших партизан, а также ветераны боевых действий;
- 5) лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, органов внутренних дел и государственной безопасности, занимавшие штатные должности в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период Великой Отечественной войны, либо лица, находившиеся в этот период в городах, участие в обороне которых засчитывается

этим лицам в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии;

6) лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", в соответствии с Федеральным законом от 26 ноября 1998 года N 175-ФЗ "О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча" и Федеральным законом от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";

7) военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более;

8) лица, принимавшие непосредственное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

9) члены семей военнослужащих, потерявших кормильца;

10) пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством, а также лица, достигшие возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым в соответствии с законодательством Российской Федерации выплачивается ежемесячное пожизненное содержание;

11) граждане, уволенные с военной службы или призывавшиеся на военные сборы, выполнявшие интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия;

12) физические лица, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;

13) родители и супруги военнослужащих и государственных служащих,

погибших при исполнении служебных обязанностей;

14) физические лица, осуществляющие профессиональную творческую деятельность, - в отношении специально оборудованных помещений, сооружений, используемых ими исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также жилых помещений, используемых для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек, - на период такого их использования;

15) физические лица - в отношении хозяйственных строений или сооружений, 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.

Стоит учитывать, что **льготы** направлены на поддержку социально незащищенных слоев населения, и предоставляются налогоплательщику только по имуществу, **не используемому в предпринимательской деятельности**, и только в отношении **одного объекта каждого вида**:

1) квартира или комната;

2) жилой дом (садовый домик);

3) помещение или сооружение, используемое исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также жилых помещений, используемых для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек, - на период такого использования;

4) хозяйственное строение или сооружение, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров, и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства или индивидуального жилищного строительства.

5) гараж или машино-место.

Пример: если в собственности пенсионера имеются одна квартира, один гараж и один дом, то он, также как и сейчас, не будет платить налог ни по одному объекту. В случае, если у него в собственности имеются две квартиры, дом и гараж, то налог будет уплачиваться только с одной из квартир по его выбору с учетом необлагаемых 20 метров.

Льготы, по-прежнему, носят заявительный характер, то есть налогоплательщик, имеющий право на налоговую льготу, представляет заявление о предоставлении льготы и документы, подтверждающие право на налоговую льготу, в налоговый орган по своему выбору. В случае, если гражданин уже заявил о своем праве на льготу по «старому» порядку до 31 декабря 2014 года, то повторно предоставлять в налоговый орган заявление и документы, подтверждающие право на льготу, не нужно.

4-летний период постепенного перехода к новому налогу

В целях недопущения резкого роста налоговой нагрузки по новому налогу на имущество физических лиц предусмотрены временные **понижающие коэффициенты**, применяемые при исчислении налога.

Сумма налога в первые четыре года исчисляется по установленной формуле, которая предусматривает ежегодное увеличение налога на 20% от разницы между налогом от кадастровой стоимости и налогом от инвентаризационной стоимости (между новым и старым налогом):

2016 год: Сумма налога= $(Н_{кс} - Н_{ис}) * 0,2 + Н_{ис}$;

2017 год: Сумма налога= $(Н_{кс} - Н_{ис}) * 0,4 + Н_{ис}$;

2018 год: Сумма налога= $(Н_{кс} - Н_{ис}) * 0,6 + Н_{ис}$;

2019 год: Сумма налога= $(Н_{кс} - Н_{ис}) * 0,8 + Н_{ис}$;

$Н_{кс}$ – налог от кадастровой стоимости;

$Н_{ис}$ – налог от инвентаризационной стоимости

Налог в полном объеме будет уплачиваться лишь с 2020 года.

Пример расчета налога за квартиру площадью 32,2 кв.м.:

Расчет действующего налога -

Инвентаризационная стоимость 371 647,62 руб.

Сумма начисленного налога по ставке 0,3% от инвентаризационной стоимости за 2014 год составит 1 114,94 руб. (срок уплаты до 1.10.2015).

Расчет налога по новому порядку -

Кадастровая стоимость квартиры 1 568 924,1 руб.;

Сумма налогового вычета: кадастровая стоимость 20 кв.м

*1568 924,0/32,2 *20=974 487,0*

Налоговая база: $1\,568\,924,1 - 974\,487,0 = 594\,437,04$ руб.

*Сумма налога, подлежащая уплате в 2020 году по ставке 0,2%: **1 188,87 руб.***

*Сумма налога в 2016 году: $(1\,188,87 - 1\,114,94) * 0,2 + 1\,114,94 = 1\,129,73$ руб.*

*Сумма налога в 2017 году $(1\,188,87 - 1\,114,94) * 0,4 + 1\,114,94 = 1\,144,51$ руб.*

*Сумма налога в 2018 году $(1\,188,87 - 1\,114,94) * 0,6 + 1\,114,94 = 1\,159,3$ руб.*

*Сумма налога в 2019 году $(1\,188,87 - 1\,114,94) * 0,8 + 1\,114,94 = 1\,174,08$ руб.*