



Новые правила расчета налога на недвижимость по кадастровой стоимости.

С 1 января 2015 года вступила в действие новая, 32-я глава Налогового кодекса РФ «Налог на имущество физических лиц». Действовавший ранее закон «О налогах на имущество физических лиц» утратил свою силу.

За 2015 год налог на имущество физических лиц будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости объекта, а не как ранее - от инвентаризационной. Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа субъекта и не чаще, чем раз в три года. Для Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя максимальная периодичность оценки сокращена до двух лет. Соответственно, размер налоговой базы по налогу на имущество чаще меняться не может.

Кадастровую стоимость своей недвижимости можно узнать из **Публичной кадастровой карты** (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/> - работает в тестовом режиме). Если же нужных сведений на этом ресурсе не оказалось, можно направить в ведомство электронный запрос на получение сведений из государственного кадастра недвижимости. Ответ должны прислать уже через пять рабочих дней. При этом форму ответа заявитель может выбрать самостоятельно – либо электронным письмом (для этого необходимо указать адрес электронной почты), либо на бумажном носителе (высылается почтой на указанный почтовый адрес, или направляется в любое территориальное отделение Почты России до востребования. В первом случае размер госпошлины за услугу составит 150 руб., во втором – 400 руб. (скан-копия платежки должна быть приложена к запросу).

ОБЪЕКТЫ НАЛОГООБЛАЖЕНИЯ.

По действующим сегодня правилам налог уплачивается с жилого дома, квартиры, комнаты, дачи, гаража и иного строения помещения и сооружения, находящегося в собственности налогоплательщика. С 2015 года, помимо указанных объектов, облагаться налогом будут находящиеся в собственности машино-место, единый недвижимый комплекс и объект незавершенного строительства (п. 3-5 ст. 401 НК РФ). Что касается дач, то они, как в действующем на сегодняшний день законе, прямо не будут поименованы в списке объектов, подлежащих обложению. Тем не менее, законодатель предусмотрел, что

налогом будет облагаться жилой дом, который расположен на земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства и индивидуального жилищного строительства (п. 2 ст. 401 НК РФ).

СТАВКА НАЛОГА.

Законом установлены три базовые ставки по налогу:

- ✓ **0,1%** от кадастровой стоимости жилых домов и помещений, незавершенных жилых домов, единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), гаражей и машино-мест, хозяйственных строений или сооружений, площадью не более 50 кв. м, расположенных на земельных участках личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;
- ✓ **2%** от кадастровой стоимости административно-деловых и торговых центров и помещений в них, нежилых помещений под офисы, торговые объекты, объекты общественного питания и бытового обслуживания, а также для имущества, кадастровая стоимость которого превышает 300 млн руб.;
- ✓ **0,5%** от кадастровой стоимости прочих объектов (п. 2 ст. 406 НК РФ).

Однако каждый муниципалитет вправе самостоятельно устанавливать дифференцированные налоговые ставки в зависимости от кадастровой стоимости объекта, его вида, места нахождения, а также вида территориальных зон, в границах которых расположено имущество. При этом снизить ставку можно до нуля, а увеличить только в три раза по сравнению с базовой ставкой (п. 3 ст. 406 НК РФ). Узнать действующую ставку можно будет на официальном сайте муниципалитета.

Так, например, в Москве установлены следующие налоговые ставки:

0,1% Для имущества, кадастровая стоимость которого меньше или равна 10 млн руб., а также для гаражей и машино-мест;

0,15% Для объектов с кадастровой стоимостью от 10 млн руб. до 20 млн руб. включительно;

0,2% Для имущества, чья кадастровая стоимость будет в диапазоне от 20 млн руб. до 50 млн руб. включительно;

0,3% Для тех объектов недвижимости, у которых кадастровая стоимость превышает 50 млн руб., но меньше 300 млн руб. включительно, а также для незавершенных жилых домов;

2% Для административно-деловых и торговых центров и помещений в них, нежилых помещений под офисы, торговые объекты, объекты общественного питания и бытового обслуживания, а также для имущества, кадастровая стоимость которого превышает 300 млн руб.;

0,5% В отношении прочих объектов.

НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ.

Кадастровая стоимость, как правило, максимально приближена к рыночной стоимости имущества. Соответственно, несмотря на то, что ставки налога не изменились, рассчитанный от кадастровой стоимости налог в большинстве случаев будет выше. При этом, новой 32-й главой Налогового Кодекса **предусмотрены налоговые вычеты**, которых не было ранее. По сути, они представляют собой значения, на которые будет уменьшаться кадастровая стоимость имущества при расчете налога.

По квартире такой вычет составляет **20 кв. м** общей площади квартиры, по жилому дому **50 кв. м** общей площади дома, по комнате **-10 кв. м** от площади комнаты.

ЛЬГОТЫ.

Кроме того, законодатель сохранил **налоговые льготы для всех 15 категорий** льготников существовавших ранее. По-прежнему, налог не будут уплачивать инвалиды I и II групп, инвалиды с детства и пенсионеры. По новому законодательству налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида. Если у пенсионера в собственности имеются, например, 2 квартиры, 3 дома, 2 гаража, то освобождение от налога он получит только по одной квартире, одному дому, одному гаражу по выбору налогоплательщика. Остальные объекты подлежат налогообложению на общих основаниях.

Чтобы получить льготу необходимо до 1 ноября 2015 года самостоятельно уведомить налоговую инспекцию об объектах, в отношении которых будет применяться налоговая льгота. Если такое уведомление не направить, то льгота будет предоставлена в отношении объекта с максимальной суммой налога.

НАЛОГОВЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР.

Рассчитать предполагаемую к уплате в 2016 году сумму налога на имущество физических лиц исходя, из кадастровой стоимости, теперь можно в новом разделе сайта ФНС России (www.nalog.ru) "Налог на имущество физических лиц 2016" - "Предварительный расчет налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости". В этом же разделе можно узнать об особенностях нового порядка налогообложения имущества физических лиц, налоговых ставках, а также как получить сведения о размере кадастровой стоимости объекта недвижимости.

СРОК ОПЛАТЫ.

По закону налог подлежит уплате не позднее 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом, а налоговым периодом является календарный год. **Поэтому, рассчитанный по новым правилам налог на имущество следует оплатить не позднее 1 октября 2016 года.**

В текущем, 2015 году, граждане будут уплачивать налог за 2014 год, рассчитанный «по старому» - от инвентаризационной стоимости имущества, не позднее 1 октября 2015 года.

КАК ОСПОРИТЬ СТОИМОСТЬ.

Если налогоплательщик считает, что кадастровая стоимость его имущества серьезно отличается от рыночной, он вправе обжаловать результаты кадастровой оценки. Обратиться можно в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при территориальном управлении Росреестра. Физлицам, в отличие от предпринимателей в комиссию можно и не обращаться, а напрямую подавать заявление в суд.

Пленум Верховного суда РФ разъяснил, как грамотно оспорить кадастровую стоимость недвижимости (постановление от 30.06.15 № 28, далее — постановление).

Шаг 1. Независимая оценка рыночной стоимости недвижимости

Если кадастровая стоимость недвижимости превышает рыночную, в качестве кадастровой суд вправе установить рыночную стоимость (ч. 11 ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ и п. 2 постановления). Поэтому процесс оспаривания собственник начинает с оценки рыночной стоимости объекта.

Важно, чтобы рыночная стоимость объекта была определена на ту же дату, на которую проведена кадастровая оценка (ч. 4 ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ и п. 12 постановления). Например, на 1 января 2015 года. Иначе суд оставит заявление собственника без рассмотрения (п. 11 постановления).

Оценщик должен соответствовать двум требованиям (ст. 4 и 24.7 Закона № 135-ФЗ и п. 20 постановления):

- являться членом саморегулируемой организации оценщиков;
- застраховать свою ответственность.

Если оценщик не отвечает этим требованиям, суд не примет составленный им отчет об оценке недвижимости (п. 20 постановления). Этот отчет не является допустимым доказательством (ст. 60 Гражданского процессуального кодекса РФ и п. 1 ст. 61 Кодекса административного судопроизводства РФ).

При наличии неясностей суд вправе вызвать оценщика как свидетеля (п. 22 постановления).

Шаг 2. Досудебное обжалование кадастровой стоимости объекта

Кадастровую стоимость недвижимости можно оспорить двумя способами (ч. 1 и 2 ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ):

- в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее — комиссия);
- в суде.

Комиссии созданы при каждом территориальном управлении Росреестра. Информация о работе комиссий размещена на сайте Росреестра.

Для организаций предусмотрена обязательная досудебная процедура. То есть перед подачей искового заявления в суд компания обязана оспорить кадастровую стоимость в комиссии (п. 9 постановления). Для этого нужно подать в комиссию соответствующее заявление, приложить к нему отчет оценщика о рыночной стоимости объекта и другие обязательные документы.

Организация сможет обратиться в суд, только если комиссия:
— отказала в пересмотре кадастровой стоимости;
— не рассмотрела заявление компании в течение одного месяца со дня его поступления (ч. 19 ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ).

Для физических лиц досудебное обжалование кадастровой стоимости не является обязательным (п. 10 постановления).

Значит, индивидуальный предприниматель вправе обращаться сразу в суд. Но при желании может предварительно оспорить кадастровую стоимость в комиссии.

Шаг 3. Оспаривание кадастровой стоимости в суде

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости организация или предприниматель подает в суд общей юрисдикции, а не в арбитражный суд. Но не в районный или городской суд, а в областной или краевой суд либо суд города федерального значения (п. 3 постановления). Ведь споры о пересмотре кадастровой стоимости подведомственны именно этим судам общей юрисдикции (подп. 8 п. 1 ст. 26 ГПК РФ).

Заявитель вправе просить суд о выполнении одного из следующих требований (п. 1 и 2 постановления):

- установить в качестве кадастровой стоимости объекта его рыночную стоимость;
- оспорить решение комиссии об отказе в пересмотре кадастровой стоимости;
- оспорить действия или бездействие комиссии.

Суд обязан рассмотреть исковое заявление в течение двух месяцев со дня его получения (п. 1 ст. 154 ГПК РФ и ст. 141 Кодекса административного судопроизводства РФ). В случае необходимости суд вправе привлечь к участию в деле специалистов нужного профиля, вызвать оценщика для дачи пояснений и даже назначить экспертизу (п. 21, 22 и 23 постановления).

Шаг 4. Перерасчет имущественных налогов

Если суд изменил кадастровую стоимость объекта, в резолютивной части решения он обязан указать (п. 25 постановления):

— новую кадастровую стоимость (п. 3 ст. 249 Кодекса административного судопроизводства РФ). Сведения об этой стоимости должны внести в государственный кадастр недвижимости;

— дату подачи заявления об оспаривании кадастровой стоимости. Эта информация необходима, чтобы определить дату перерасчета имущественных налогов. Если заявителем является организация, в резолютивной части решения суд отражает дату ее обращения в комиссию. В отношении предпринимателя он указывает дату подачи иска в суд. Если ИП предварительно обращался в комиссию, ставится дата подачи заявления в комиссию.

Новая кадастровая стоимость недвижимости, установленная судом, используется для расчета налога на имущество и земельного налога с начала календарного года, в котором заявитель начал процесс обжалования (п. 15 ст. 378.2 и п. 1 ст. 391 НК РФ). То есть подал заявление о пересмотре кадастровой стоимости в комиссию (если это организация) или суд (если это ИП).

Если индивидуальный предприниматель до суда обращался в комиссию, он ориентируется на дату подачи заявления в комиссию (п. 25 и 28 постановления).

Налоги можно пересчитать только после внесения сведений о новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. Эта стоимость применяется до утверждения результатов очередной кадастровой оценки недвижимости (п. 28 постановления).