Приложение №3

**ВОПРОС-ОТВЕТ**

«О сроке и способах уплаты имущественных налогов и о переходе на оплату имущественного налога с кадастровой стоимости»

**В этом году жители края будут платить имущественный налог, исходя из кадастровой стоимости недвижимости. С чем связаны такие изменения?**

Переход уплаты налога на имущество от инвентаризационной стоимости к кадастровой вызван прежде всего тем, что подход к налогообложению имущества физических лиц давно перестал отвечать современным требованиям. Инвентаризационная стоимость имущества - величина, которая рассчитывалась по устаревшим методикам и давно не соответствовала реальному уровню цен на недвижимость.

Поэтому на федеральном уровне в 2013-2014 годах принят ряд законов, направленных на создание справедливого и «прозрачного» механизма начисления и уплаты налога на недвижимое имущество исходя из кадастровой стоимости.

Правовые основы нового порядка налогообложения имущества физических лиц регулируются главой 32 Налогового кодекса РФ, где определены основные элементы налога: налогоплательщики, объекты налогообложения, порядок определения налоговой базы, налоговый период, предельные размеры налоговых ставок, налоговые льготы «федерального уровня», порядок и сроки уплаты налога.

Единой датой начала применения на территории Краснодарского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости определено 1 января 2017 года. Закон о переходе на исчисление налога на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости налогообложения, принят Законодательным собранием Краснодарского края 04 апреля 2016 № 3368-КЗ.

В 2016 году органами местного самоуправления городских округов, городских, сельских поселений приняты муниципальные правовые акты, устанавливающие ставки налога на 2017 год.

Таким образом, налог по новым правилам граждане Краснодарского края будут уплачивать уже в 2018 году, по сроку уплаты 1 декабря. Рассылка единых налоговых уведомлений начнется в августе.

Граждане, имеющие доступ к интернет-сервису «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц», получат налоговые уведомления на уплату имущественных налогов в электронной форме, по почте такие уведомления не направляются.

**Можно ли расчитать налог на имущество от кадастровой стоимости, не дожидаясь налогового уведомления?**

Можно самостоятельно рассчитать налог на имущество физических лиц при помощи Налогового калькулятора, размещённого на официальном сайте ФНС России (электронный сервис «Калькулятор земельного налога и налога на имущество физических лиц»).

Достаточно ввести сведения о кадастровом номере, сумме налога от инвентаризационной стоимости по Вашему объекту, рассчитанной по «старым» правилам и автоматически получить расчет налога за 2017 год.

**В настоящее время в средствах массовой информации появляется множество публикаций о резком увеличении налога на имущество физических лиц в связи с переходом к его исчислению от кадастровой стоимости. Так ли это?**

Это в корне неверно, так как при переходе к налогообложению от кадастровой стоимости происходит не просто замена инвентаризационной стоимости на кадастровую при расчете налоговой базы. Полностью меняется порядок расчета налога: устанавливаются новые ставки налога, вводятся вычеты (необлагаемая площадь), применяются понижающие коэффициенты при расчете налога в течение переходного периода (до 2020 года).

Резкого изменения для подавляющего большинства объектов, как показывают расчеты, не происходит. Казалось бы, налог должен увеличиться для всех объектов, ведь кадастровая стоимость, используемая для определения налоговой базы по новому порядку, выше, чем инвентаризационная стоимость. Однако это не так. В ряде случаев налог может даже уменьшиться за счет применения налоговых вычетов и новых ставок.

Чтобы обеспечить граждан качественной и достоверной информацией на сайте ФНС России создан раздел «Налогообложение недвижимости по кадастровой стоимости». В данном разделе можно найти ответы на актуальные вопросы, которые возникают в связи с введением нового порядка налогообложения имущества. А в разделе [«Видеоматериалы](https://www.nalog.ru/rn27/about_fts/video/)» можно посмотреть видеоролик, который в доступной форме знакомит с основными изменениями в правилах исчисления налога на имущество физических лиц.

**Кто является плательщиком налога на имущество физических лиц?**

Как и прежде, налогоплательщиками признаются физлица - собственники имущества, являющегося объектом налогообложения. К таким объектам относятся: жилые дома, в том числе жилые строения, расположенные, например, на дачных участках; жилые помещения (квартиры, комнаты), гаражи и иные здания, строения, сооружения и помещения, на которые оформлено право собственности. Кроме того, с 2015 года в этот перечень включены: машиноместо, единый недвижимый комплекс и объект незавершенного строительства.

**Как определяется налоговая база для расчета налога на имущество?**

Налоговая база определяется в отношении каждого объекта налого- обложения как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Информацию о кадастровой стоимости своего имущества можно узнать на официальном сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) с использованием сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Если у Вас отсутствует возможность воспользоваться интернет-сервисом для того, чтобы узнать новый кадастровый номер своего объекта и его кадастровую стоимость или по каким-либо причинам не удалось получить необходимые сведения на портале Росреестра, то можно запросить кадастровую справку о кадастровой стоимости из Государственного кадастра недвижимости (ГКН). Для этого надо обратиться в филиал Федеральной кадастровой палаты Росреестра или многофункциональный центр (лично либо направить запрос по почте). Кадастровая справка будет предоставлена бесплатно не позднее чем через 5 рабочих дней со дня получения запроса.

**Если гражданин не согласен кадастровой стоимостью, можно ли будет это оспорить?**

Если гражданин не согласен с результатами определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, то действующим законодательством Российской Федерации ему предоставлено право её оспорить.  Согласно статье 24.18 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

На сайте Росреестра также размещена информация по вопросам порядка оспаривания размера кадастровой стоимости объектов недвижимости https://rosreestr.ru/site/fiz/info/kadastrovaya-stoimost.

**Каковы ставки налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости?**

Налоговым кодексом РФ не устанавливаются конкретные ставки налога на имущество физических лиц – это право органов местного самоуправления, так как налог на имущество физических лиц является местным налогом. На федеральном уровне определяются лишь предельные максимальные значения.

Органам местного самоуправления предоставлены широкие полномочия по регулированию налоговой нагрузки. Ведь только по решению органов муниципальных образований налог вводится в действие или прекращает действовать на их территории. Местные власти определяют конкретные налоговые ставки, могут увеличивать размеры налоговых вычетов и устанавливать дополнительные налоговые льготы. Базовая ставка определена в размере 0,1%, местные власти могут увеличить ее до 0,3%.

Чтобы ознакомиться с принятыми органами местного самоуправления нормативными правовыми актами об установлении налоговых ставок, можно воспользоваться сервисом «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» официального сайта ФНС России.

**Какие предусмотрены налоговые вычеты, понижающие коэффициенты?**

Сумма налога за первые четыре налоговых периода будет исчисляться с учетом понижающих коэффициентов по формуле, которая предусматривает ежегодное увеличение на 20 процентов от разницы между новым и предыдущим налогом.

При исчислении налога, исходя из кадастровой стоимости, предусмотрено уменьшение кадастровой стоимости на кадастровую стоимость **10 кв.м.** в отношении комнат, **20 кв.м.** в отношении квартир, **50 кв. м.** в отношении жилых домов.

Указанные вычеты применяются для каждого объекта соответствующего вида независимо от наличия у налогоплательщика права на льготу и количества объектов в собственности. То есть если налогоплательщику, например, принадлежит 2 квартиры, то при расчете налоговой базы по каждой из них будет применено уменьшение на кадастровую стоимость 20 кв.м, и собственник в итоге «получит» вычет в 40 кв.м.

**Как изменится сумма налога на имущество в связи с применением кадастровой стоимости вместо инвентаризационной?**

Рассмотрим пример расчета на имущество по новым правилам. Скажем, до 2017 года налогоплательщик оплачивал имущественный налог по инвентаризационной стоимости 336944.00, сумма налога за квартиру в блочном доме 2007 года постройки, общей площадью 40 кв. м в г. Краснодаре, составляла 674.00 рубля.

При расчете налога на имущество от кадастровой стоимости применяется вычет из налоговой базы. Так, не облагается налогом кадастровая стоимость 20 кв. м, если речь идет о квартире. Причем вычет на указанную величину предоставляется на объект независимо от того, есть у налогоплательщика льгота или нет.

1. Кадастровая стоимость квартиры по данным Росреестра составляет 1917152,00 рубля.
2. В нашем примере сумма налогового вычета в размере 20 кв.м. составит – 958576,00 (данный расчет получен следующим образом: общую стоимость квартиры 1917152,00 делим на ее площадь 40 кв. м, получаем стоимость 1 кв. м - 47928,80 рублей)
3. Определяем налоговую базу путем вычитания суммы полученного вычета из общей стоимости (1917152,00 - 958576,00), получаем 958576,00 рублей.
4. Применяем налоговую ставку 0,2 % (ставку налога для г. Краснодара узнаем на сайте ФНС в сервисе «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам»), получим налог к уплате 1917,15 рублей (958576,00 х 0,2%)
5. При этом налогоплательщик постепенно будет переходить к данной сумме на протяжении 4 лет. Так, расчет к уплате за первый год (в 2018 году при уплате за 2017) составит 922,63 рубля (сумма налога исчисленная исходя из кадастровой стоимости 1917,15 минус сумма налога исчисленная исходя из инвентаризационной стоимости 674,00) х 0,2 + 674,00.

Таким образом, приведенный пример свидетельствует, что, даже несмотря на существенный рост кадастровой стоимости по сравнению с инвентаризационной, сумма налога существенно не изменится. И даже если налог вырос, то все равно он составляет экономически приемлемую сумму для выполнения каждым собственником один раз в год своих налоговых обязательств в целях создания финансовой основы местного самоуправления на территории его проживания.

**Какие существуют льготы по налогу на имущество физических лиц?**

Налоговые льготы определяются статьей 407 Налогового кодекса РФ. Федеральные льготы предусматривают освобождение от уплаты налога для 15 категорий налогоплательщиков (в отношении одного объекта налогообложения). К таким категориям в частности относятся: Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации; участники гражданской и Великой Отечественной войны; ветераны боевых действий; пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством; инвалиды I и II групп инвалидности, инвалиды с детства.

Дополнительные льготы также могут быть установлены муниципальными правовыми актами. Полную информацию о перечне льгот по налогу на имущество физических лиц можно получить с использованием сервиса сайта ФНС России «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам».

**Какими способами можно заявить в налоговую инспекцию о льготах?**

Если Вы имеете право на налоговую льготу, необходимо представить заявление о предоставлении льготы и документы, подтверждающие право налогоплательщика на налоговую льготу, в любой налоговый орган (или в МФЦ). Так же заявление можно направить с использованием сервиса «Личный кабинет налогоплательщика» официального сайта ФНС России.

Если такие документы предоставлялись ранее, то повторное их представление в связи с переходом к налогообложению от кадастровой стоимости не требуется. Форма заявления о предоставлении льготы размещена на сайте ФНС в разделе «Физические лица / Граждане платят налоги на / Квартиру, дом, дачу / Я хочу оформить льготу по налогу».

**В связи с применением льгот возникает еще один вопрос: «Каким образом определяется объект, к которому будет применена льгота, если гражданину льготной категории принадлежит несколько объектов одного вида?»**

Налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида по выбору налогоплательщика (например, только по одной из двух квартир, по одному из нескольких жилых домов, по одному из двух гаражей и т.п.).

Гражданин имеет право определить такой объект сам. Уведомление о выбранных объектах налогообложения, в отношении которых предоставляется налоговая льгота можно направить любым удобным способом: обратиться в налоговую инспекцию лично, направить в ее адрес письмо или же воспользоваться Интернет-сервисом ФНС России «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц».

При непредставлении уведомления о выбранном объекте налогообложения, налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида с максимальной исчисленной суммой налога.

**Все ли регионы Российской Федерации перешли на новое исчисление налога?**

Законодательно закреплено право регионов самим с 2015 по 2020 годы выбирать систему исчисления налога - от инвентаризационной или от кадастровой стоимости. В итоге к 2020 году все регионы должны перейти на кадастровую.

То есть на всей территории России новые правила одномоментно не введены, а переход происходит по мере принятия субъектами РФ соответствующих законов. Переход на новую систему исчисления уже произошел в 50 регионах, с 2017 года еще 14 регионов приняли закон о переходе, в том числе и Краснодарский край.