

Р.С. Курбанов

Российский Университет Дружбы Народов

ПРАВОВОЕ ОСНОВЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

С января 2015 года изменится налог на имущество физических лиц

С 1 января 2015 года Налоговый кодекс РФ пополнится новой главой 32 под названием «Налог на имущество физических лиц», а закон РФ «О налогах на имущество физических лиц» утратит силу. Эти поправки внесены Федеральным законом 04.10.14 № 284-ФЗ. Изменения коснутся любого собственника, например, квартиры или гаража.

Напомню, что налог на имущество физических лиц существует и сейчас. Вопросы его начисления и уплаты регулируются законом РФ от 09.12.91 № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц». Этим налогом облагается недвижимость, которая находится в собственности физических лиц (например, квартиры, жилые дома и дачи). Налоговая база для расчета этого налога определяется исходя из инвентаризационной стоимости имущества [1].

Однако с 1 января 2015 года Закон № 2003-1 отменяется, и начинает действовать новая глава Налогового кодекса «Налог на имущество физических лиц». Одним из главных изменений, введенных новой главой НК РФ, станет переход к исчислению налога на имущество не из инвентаризационной, а из кадастровой стоимости, что он сильно скажется на бюджете простых граждан, у которых в собственности квартира в центре города или у тех кому осталась дорогая недвижимость по наследству.

Кадастровая стоимость, как правило, максимально приближена к рыночной стоимости имущества. Инвентаризационная же стоимость может быть существенно ниже рыночной цены. Поэтому рассчитанный по кадастровой стоимости налог в большинстве случаев будет выше.

Рассчитывать налог будут налоговые инспекции. Налог на имущество — местный налог, который будет регулироваться не только НК РФ, но и нормативными правовыми

актами представительных органов муниципальных образований и городов федерального значения (Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя). Налоговики на местах будут рассчитывать сумму налога и направлять собственникам имущества уведомления об уплате. Поскольку подобные вопросы иногда встречаются, сразу отмечу: никакой аналогии с НДФЛ здесь нет, соответственно, ни собственникам имущества, ни бухгалтерии по месту работу собственника заниматься расчетом налога не придется.

Для введения налога каждый субъект РФ должен будет:

- 1) определить порядок определения кадастровой стоимости имущества;
- 2) установить единую дату, с которой на территории субъекта РФ налоговая база по налогу будет определяться исходя из кадастровой стоимости.

До осуществления этих процедур для расчета налога будет применяться действующий сейчас порядок. То есть налог будет рассчитываться исходя из инвентаризационной стоимости имущества [2].

При этом необходимо учитывать, что субъекты РФ вправе ввести новый порядок расчета налога уже с 1 января 2015 года. Однако для этого они должны принять и опубликовать соответствующий региональный закон не позднее 1 декабря 2014 года.

Какое имущество будет облагаться налогом

Налог будет начисляться на перечисленное ниже имущество (ст. 401 НК РФ):

- жилой дом;
- жилое помещение (квартира, комната);
- гараж, машино-место;
- единый недвижимый комплекс;
- объект незавершенного строительства;
- иные здание, строение, сооружение, помещение.

При этом законодатель установил, что жилые строения, которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства будут относиться к жилым домам. В этом случае если у вас на участке есть временное

помещение, такие как баня, домик для гостей или для охраны, тоже будет считаться объектом недвижимости и соответственно собственности.

Налоговая база и налоговые вычеты

Налоговая база по налогу будет определяться в отношении каждого объекта недвижимости как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости. Однако новой главой НК РФ предусмотрены налоговые вычеты. По сути, они представляют из себя значения, на которые уменьшается кадастровая стоимость имущества [2].

Предположим, что кадастровая стоимость квартиры составляет 3 330 000 рублей. Кадастровая стоимость квадратного метра данной квартиры — 58 421 рубль. В таком случае размер налогового вычета составит 1 168 420 руб. (58 421 руб. × 20). В результате налоговая база будет равняться 2 161 580 руб. (3 330 000 руб. – 1 168 420 руб.).

Добавим, что размер обозначенных налоговых вычетов может увеличиваться местными властями. В результате увеличения вычетов налоговая база может принимать даже нулевое значение.

Ставки налога

Новой статьей 406 НК РФ определены налоговые ставки по налогу на имущество, который рассчитывается исходя из кадастровой стоимости:

- до 0,1% — для жилых домов и жилых помещений, недостроенных жилых домов, гаражей и машино-мест;
- до 2% — для административно-деловых и торговых центров, а также нежилых помещений, которые используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, а также объектов, кадастровая стоимость которых превышает 300 млн. рублей;
- до 0,5 % — для прочих объектов налогообложения.

Пример

Если кадастровая стоимость квартиры составляет 3 330 000 рублей, кадастровая стоимость квадратного метра данной квартиры — 58 421 рубль, а налоговая база после

использования вычета —2 161 580 рублей, сумма налога к уплате составит 2 161,58 руб. (2 161 580 руб. × 0,1 %).

При этом муниципальные образования вправе изменять ставку 0,1%, установленную для квартир, домов и гаражей. Местные власти могут повысить данную ставку, но не более, чем в три раза, или понизить ее до нулевого значения.

Также допускается установление дифференцированных ставок в зависимости от:

- кадастровой или суммарной инвентаризационной стоимости объекта;
- вида объекта;
- места его нахождения;
- видов территориальных зон, в границах которых расположен объект

налогообложения.

Налоговые льготы

Законодатель сохранил налоговые льготы по налогу на имущество физлиц [1] [2]. Так, по-прежнему, не будут уплачивать имущественный налог инвалиды I и II групп, а также инвалиды с детства. Заметим, что налоговая льгота представляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида по выбору налогоплательщика. Для получения льготы потребуется до 1 ноября уведомить налоговый орган об объектах, в отношении которых будет применяться налоговая льгота. Если собственник не направит в инспекцию такое уведомление, то налоговая льгота будет предоставлена в отношении объекта с максимальной суммой налога.

Итак - лица, освобождающиеся от уплаты налога на имущество для физических лиц:

- если плательщик является пенсионером или человеком, который получает пенсию;

- если плательщик уволен с военной службы или проходит службу по призыву на военные сборы в другие страны, где проводились военные действия;

- если плательщики являются родителями либо супругами военных, которые погибли при выполнении военных обязанностей;

- если плательщик работает в сфере искусства и культуры, и при этом использует свое помещение в качестве музея, библиотеки или прочего общественного помещения;

- если на садовом участке плательщика расположено строение, размер которого менее 50 кв.м. и прочие хозяйственные постройки также не превышающие данный размер. Также не облагаются налогом и коммерческие строения, не превышающие 50 кв.м.

Срок уплаты

Налог потребуетея уплачивать в срок не позднее 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом. Учитывая, что налоговым периодом является календарный год, то в тех субъектах, где налог начнет действовать с 1 января 2015 года, впервые уплатить налог, рассчитанный по новым правилам, потребуетея не позднее 1 октября 2016 года.

Правила расчета налога в первые 4 года и другие переходные положения

Установлено, что начиная с 1 января 2020 года, налоговая база по налогу на имущество физических лиц будет исчисляться на всей территории РФ только исходя из кадастровой стоимости.

Законодатель также ввел норму, которая не должна допустить резкого увеличения налоговой нагрузки.

Если сумма налога, рассчитанная «по-новому» окажется выше суммы налога, рассчитанной «по-старому», то в первые четыре года после введения в регионе новых правил, налог будет рассчитываться по следующей формуле:

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

H — сумма налога к уплате;

H1 — сумма налога, рассчитанная «по-новому» (то есть из кадастровой стоимости);

H2 — сумма налога, рассчитанная «по-старому» (то есть из инвентаризационной стоимости);

K — понижающий коэффициент.

Коэффициент составит:

- 0,2 — первый год;

- 0,4 — второго год;
- 0,6 — третий год;
- 0,8 — четвертый год.

На пятый год, после того, как в регионе будет введен новый порядок расчета, налог будет исчисляться так, как было описано в приведенных выше примерах.

Рассмотрим Некоторые изменения отдельно по Субъектам РФ в отношении этого налога .

Псковская область

Решением Псковской городской Думы от 30.11.2014 № 1244 «О налоге на имущество физических лиц» устанавливаются предельные ставки налога (0,1; 0,5; 2 процента) в отношении объектов, налоговая база по которым определяется исходя из кадастровой стоимости.

Расчет изменения налоговой нагрузки для собственников недвижимого имущества представлен в таблице № 1. Расчет произведен с применением налогового вычета - уменьшение кадастровой стоимости общей площади объекта на определенную величину (в отношении квартиры - в размере стоимости 20 кв. м, жилого дома - 50 кв. м.). Владельцы жилых домов площадью до 50 кв. м. в связи с применением налоговых вычетов 50 кв. м. для жилого дома налог на имущество не будут уплачивать, т.к. налоговая база принимается равной нулю.

Для смягчения налоговой нагрузки за первые четыре года с начала применения порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости, расчет налога производится по специальной формуле с применением ежегодных понижающих коэффициентов: 0,2 - применительно к первому налоговому периоду; 0,4 - ко второму налоговому периоду; 0,6 - к третьему налоговому периоду; 0,8 - к четвертому налоговому периоду. Начиная с пятого налогового периода налог будет исчисляться в полном размере.

Налоговая нагрузка налогоплательщиков по объектам, облагаемым по ставке 0,1 процента, возрастет от 3,4 до 12,5 раз.

Заключение - Достаточно сложно спрогнозировать что будет . То что это дополнительная нагрузка на собственников жилья, коммерческой недвижимости – это однозначно . В 2015 будет повышение цена на аренду недвижимости по нескольким критериями а) ежегодная инфляция б) повышение налога на имущества в) ослабление рубля.

Часть физ. Лиц будут оспаривать кадастровую стоимость в суде , что занимает времени до 10 месяцев и не мало денег .Чаще будут совершаться фиктивные регистрации недвижимости на пенсионеров, инвалидов, отставных военных и иных лиц, поименованных в ст. 407 НК РФ и имеющих право на льготы по налог, как это было с введением транспортного налога.

Сложней придется наследникам , которые получили квартиры в центре города Москвы и чья стоимость превышает 20 млн , для этой категории граждан налог будет действительно бременем.

Одного ждать не стоит - это того что мы как в СССР будем платить мало , в недалеком будущем наш ждет отмена льгот, жесткий контроль в связи всеобщей оцифровки данных и т.д.

Налоги однозначно будут расти , и НДФЛ и Налог на имущество и другие налоги, в недалеком будущем мы придем к тому что выгодней будет всю жизнь снимать жилье, а не покупать .

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Закон Российской Федерации "О Налогах на имущество физических лиц" от 09.12.1991 N 2003-1 // СПС-«Консультант-Плюс»
- [2] "Налоговый Кодекс Российской Федерации" (НК РФ)от 31.07.1998 N 146-ФЗ // СПС-«Консультант-Плюс»