

# **Одну хрущеву в одни руки Владельцы недвижимости скоро почувствуют реальную цену нажитого**

**Ирина Федоскина**, юрист налоговой практики юридической фирмы Sameta

*С 2015 года регионы перейдут на исчисление налога на имущество физических лиц с кадастровой стоимости, наиболее приближенной к рыночной. Сейчас налоговой базой признается инвентаризационная стоимость, которая не соразмерна с реальной стоимостью имущества. Норма установлена Федеральным законом от 04.10.2014 № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц"». В Налоговый кодекс РФ вводится гл. 32 «Налог на имущество физических лиц».*

Изменение налоговой базы с инвентаризационной стоимости на реальную стоимость имущества все ждали уже давно. Разговоры об этом ходили еще с начала 2000-х годов. Но сначала не было возможностей ее введения из-за отсутствия должного кадастрового учета, потом – из-за отсутствия кадастровой оценки объектов недвижимости. Да и существенное увеличение налоговой нагрузки на граждан также являлось немаловажным сдерживающим фактором.

Теперь, когда материально-техническая база под исчисление налога на имущество физических лиц с кадастровой стоимости существует, а бюджет остро требует пополнений, новая гл. 32 НК РФ «Налог на имущество физических лиц» принята и начнет свою работу уже с 2015 года. Предусмотрен постепенный переход на уплату налога на имущество физических лиц с кадастровой стоимости.

Для того чтобы налог на имущество физических лиц начал исчисляться с кадастровой стоимости имущества, такой порядок расчета должен быть установлен нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований или законами городов федерального значения для применения на их территориях. Кроме этого, обязательным условием для введения налога на имущество физических лиц, исчисляемого с кадастровой стоимости, является утверждение субъектами РФ результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Результаты определения кадастровой стоимости объектов уже утверждены всеми субъектами РФ, кроме вновь вошедшей в состав России Республики Крым и города Севастополя.

После принятия закона о введении гл. 32 НК РФ многие муниципальные образования, а также Москва и Санкт-Петербург начали процедуру принятия нормативных правовых актов об исчислении налога на имущество физических лиц с кадастровой стоимости. Однако это является правом, а не обязанностью, и следует ожидать, что какие-то из муниципальных образований и даже городов федерального значения оставят в силе порядок исчисления налога с инвентаризационной стоимости. Однако порядок обложения имущества физических лиц с инвентаризационной стоимости может применяться не дольше, чем до конца 2019 года. С 2020 года на всей территории России налог будет исчисляться только с кадастровой стоимости.

Важным переходным положением в гл. 32 НК РФ является положение о применении специальных понижающих коэффициентов на первые четыре периода исчисления налога с кадастровой стоимости:

- 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.

Начиная с пятого налогового периода исчисление суммы налога производится в полном объеме, без применения понижающих коэффициентов.

Таким образом, уплата налога в первые четыре года будет осуществляться с применением коэффициентов, которые существенно уменьшат налог.

Если в муниципальном образовании или городе федерального значения расчет налога останется с инвентаризационной стоимости имущества, то для владельцев недвижимости в таком регионе размер налога не изменится, за исключением некоторых льготных категорий граждан. Это связано с тем, что с 2015 года будут применяться льготы, установленные гл. 32 НК РФ, и возможность их применения ограничена по сравнению с действующим сейчас законом.

Порядок расчета налога, а также налоговые ставки для исчисления налога с инвентаризационной стоимости новая глава кодекса не изменяет.

Налог на имущество физических лиц относится к местным налогам. Это означает, что представительными органами муниципальных образований, законодательными (представительными) органами государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя устанавливаются особенности определения налоговой базы, а также налоговые льготы, основания и порядок их применения.

Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований и органы государственной власти городов федерального значения определяют следующие условия исчисления налога:

- налоговые ставки в пределах, установленных в гл. 32 НК РФ;
- особенности определения налоговой базы;
- налоговые льготы, не предусмотренные гл. 32 НК РФ, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Глава 32 НК РФ предусматривает новую прогрессивную шкалу налоговых ставок для расчета налога на имущество физических лиц с кадастровой стоимости, которая может быть изменена для тех или иных территорий.

Установлены следующие ставки для исчисления налога с кадастровой стоимости.

#### **I. 0,1% в отношении:**

- жилых домов, жилых помещений;
- объектов незавершенного строительства, если назначением таких объектов является жилой дом;
- единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение или жилой дом;
- гаражей и машиномест;
- хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 кв. м и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

#### **II. 2% в отношении:**

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них;
- нежилых помещений, используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн руб.

### **III. 0,5% в отношении прочих объектов налогообложения.**

Следует отметить, что жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, будут приравниваться к жилым домам и облагаться также по ставке 0,1%.

Указанные в НК РФ ставки могут быть уменьшены до нуля или увеличены не более чем в три раза местными органами власти и государственными органами городов федерального значения. Дифференцированные ставки могут быть установлены в зависимости от кадастровой стоимости объектов, видов и места их нахождения, видов территориальных зон.

#### **Налоговые вычеты**

Глава 32 НК РФ предусматривает два способа уменьшения налогового обязательства:

- 1) налоговые вычеты;
- 2) налоговые льготы.

Применение налогового вычета позволяет уменьшить налоговую базу на кадастровую стоимость определенной площади объекта в следующих размерах:

- в отношении квартиры — 20 кв. м;
- в отношении комнаты — 10 кв. м;
- в отношении жилого дома — 50 кв. м;

В отношении единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение или жилой дом, предусмотрен налоговый вычет в денежной сумме 1 млн руб. При этом гл. 32 НК РФ не содержит специального порядка применения налоговых вычетов для долевой или совместной собственности.

Если объект недвижимого имущества находится в общей долевой собственности, налог исчисляется для каждого из участников долевой собственности пропорционально его доле. Если объект находится в общей совместной собственности, то налог исчисляется для каждого из участников совместной собственности в равных долях.

Согласно прямому прочтению закона налоговый вычет будет применяться к каждому объекту недвижимости, независимо оттого, сколько собственников у этого объекта, и от того, сколько всего у его владельца объектов недвижимости находится в собственности.

То есть семья из четырех человек, проживающая в квартире площадью 72 кв. м, получит налоговый вычет в размере кадастровой стоимости 20 кв. м, даже если каждый член семьи имеет право собственности на  $\frac{1}{4}$  долю квартиры (18 кв. м), и налог будет уплачиваться с кадастровой стоимости 52 кв. м площади квартиры. А один собственник двух квартир площадью 48 кв. м получит два вычета на площадь 20 кв. м каждый и уплатит налог с кадастровой стоимости площади 28 кв. м каждой из квартир.

Налоговые вычеты не распространяются на нежилые помещения. Владельцы помещений, не имеющих статус жилых помещений, будут уплачивать налоги с полной кадастровой стоимости объектов.

В частности, не смогут применить налоговые вычеты по налогу на имущество физических лиц владельцы апарт-отелей, так как такие помещения относятся к нежилым.

**Посчитай свой налог сам**

Рассчитать налог исходя из кадастровой стоимости имущества возможно уже сегодня. Для этого необходимо получить информацию о кадастровой стоимости объекта.

Информация о кадастровой стоимости имущества относится к открытой информации – ее

можно получить на официальном сайте Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по адресу: <https://rosreestr.ru> в разделе «Государственные услуги».

Информацию о налоговых ставках и дополнительных льготах следует узнавать из проектов нормативных правовых актов вашего муниципального образования, городов федерального значения или воспользоваться ставками, предусмотренными гл. 32 НК РФ.

К налоговой базе необходимо применить налоговый вычет и понижающий коэффициент для переходного периода.

Если у объекта недвижимого имущества несколько собственников и один из них вправе применить льготу, то налог будет уплачиваться с долей собственников, не имеющих права на льготу.

Например, собственник квартиры на юго-западе Москвы площадью 74.2 кв. м в доме начала 80-х годов прошлого века и стоимостью 15 514 774,80 руб. заплатит следующий налог на имущество физических лиц:

- за 2015 год — 3399,87 руб.;
- за 2016 год — 6799,74 руб.;
- за 2017 год — 10 199,61 руб.;
- за 2018 год — 13 599,47 руб.;
- с 2019 года — 16 999,34 руб.<sup>1</sup>

Для сравнения: за 2013 год налог был уплачен в размере 1636 руб.

При этом, если у этой же квартиры три собственника, не имеющих право на налоговую льготу, то общий размер налога не изменится.

<sup>1</sup> Для расчета применена налоговая ставка в размере 1,5%, предусмотренная для данной категории имущества законопроектом, рассматриваемым Московской городской думой.

## Налоговые льготы

Налоговые льготы, действующие в настоящее время, сохранены законодателем в полном объеме в гл. 32 НК РФ. Кроме этого, добавлены новые льготы для лиц:

- имеющих право на получение социальной поддержки в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 № 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне» (пп.6 п. 1 с. 407 НК РФ);
- получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику (пп. 12 п. 1 ст. 407 НК РФ).

Но, несмотря на сохранение перечня налоговых льгот и даже введения новых, возможность их применения сократится. Это связано с тем, что теперь налоговые льготы предоставляются в отношении только одного объекта налогообложения каждого вида по следующим видам объектов:

- 1) квартира или комната;
- 2) жилой дом;
- 3) помещение или сооружение, специально оборудованное и используемое для профессиональной творческой деятельности в качестве творческих мастерских, ателье, студий; жилые помещения, используемые в качестве открытых музеев, галерей, библиотек;
- 4) хозяйственные строения или сооружения площадью не более 50 кв. м, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства и индивидуального жилищного строительства;
- 5) гараж или машиноместо.

Налоговые льготы применяются к одному объекту из каждого вида, вне зависимости от

количества оснований для их применения.

Указанное положение гл. 32 НК РФ означает, что, имея в собственности две квартиры, комнату, гараж, жилой дом и два хозяйственных строения, гражданин, у которого есть право на налоговую льготу, сможет ее получить только в отношении квартиры или комнаты (1-ый вид объектов), гаража (5-ый вид объектов), дома и одной из хозяйственных построек (2-ой и 4-ый виды объектов).

Льгота предоставляется на самое дорогое имущество данного вида, если налогоплательщик не подаст уведомление о выборе иного имущества для получения льготы.

Уведомление о выбранных объектах может быть представлено в налоговые органы до 1 ноября года, за который будет исчислен налог. После 1 ноября гражданин уже будет не вправе изменить выбранный объект до следующего года.

Налоговые льготы не распространяются на объекты недвижимости, используемые в коммерческой деятельности. Необходимо иметь в виду, что данное положение с 2015 года распространяется и на объекты недвижимого имущества, по которым налог определяется как кадастровая стоимость, и на объекты, по которым налоговая база определяется по старым правилам — как инвентаризационная стоимость.

Таким образом, на коммерческую недвижимость гл. 32 НК РФ предусмотрена максимальная налоговая нагрузка. Размер налога по таким объектам приближен к размерам налогов на объекты, находящиеся в собственности юридических лиц, а с 2020 года, скорее всего, сравняется с ними.

### **Спорный кадастр и штрафы**

Исчисление суммы налога, как и ранее, возложено на налоговые органы. Налоговые органы по истечении налогового периода осуществляют расчет и направляют налогоплательщику налоговое уведомление. Налог подлежит уплате налогоплательщиками в срок не позднее 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Необходимо помнить, что с 2015 года на физических лиц возложена обязанность об уведомлении налоговых органов об объектах налогообложения. То есть в 2015 году граждане, которые не получали уведомления на уплату налога, должны сообщить об этом в налоговые органы. А с 2017 года за непредставление таких сведений предусмотрена ответственность в форме штрафа в размере 20% от неуплаченной суммы налога. Это значит, что уйти от налогообложения недвижимого имущества из-за того, что до налоговых органов не дошли документы об имуществе налогоплательщика, а до налогоплательщика — налоговое уведомление, не получится.

Уменьшить налог на имущество, исчисляемый с кадастровой стоимости имущества, возможно путем оспаривания самой кадастровой стоимости.

Хотя органы государственной власти утверждают, что кадастровая стоимость ниже рыночной, это справедливо не для всех объектов недвижимого имущества. Дело в том, что кадастровая стоимость исчисляется котловым способом и не учитывает, например, таких особенностей, как куда выходят окна квартиры.

Оспаривание налогоплательщиком кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества возможно путем подачи соответствующего заявления в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» или в суд.

При изменении кадастровой стоимости имущества по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление, но не ранее даты внесения в

государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания. То есть в гл. 32 НК РФ предусмотрено ретроспективное оспаривание налоговой базы в форме кадастровой стоимости.

Оспаривание кадастровой стоимости наиболее актуально для владельцев дорогостоящей недвижимости, так как процесс оспаривания повлечет издержки на участие в споре, привлечение юристов, привлечение оценщика и проч. При этом результат оспаривания в форме уменьшения налоговой нагрузки может быть не соизмерим с затратами.

Существующая практика по оспариванию кадастровой стоимости юридическими лицами говорит о том, что много решений выносится не в пользу налогоплательщиков. Кроме этого, органы государственной власти вправе пересматривать кадастровую стоимость объектов недвижимого имущества. То есть, оспорив кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества, через два или три года налогоплательщику, с высокой степенью вероятности, придется оспаривать ее снова.

Таким образом, если решаться на оспаривание кадастровой стоимости, то нужно оценивать реальный эффект от таких действий.

### **Семья и налоги**

Введение в действие гл. 32 НК РФ является поводом задуматься о семейном налоговом планировании. С 2015 года оформление всего недвижимого имущества на супругу, детей или родителей, имеющих право на льготы, может не привести к существенному снижению налоговой нагрузки, так как теперь при расчете налога на такое имущество льгота будет предоставляться только в отношении одного объекта каждого вида.

Также налоговая нагрузка возрастет с 2015 года, если объекты недвижимого имущества одной категории (например, две квартиры) у супругов-пенсионеров или иных льготных категорий граждан оформлены на одного из супругов. В этом случае стоит задуматься об их переоформлении на второго супруга. При этом не следует опираться на положения Семейного кодекса РФ о совместно нажитом супругами имуществе, так как налоговый орган исчисляет налоги исходя из информации о собственниках имущества, полученных из документов.

Что касается собственности детей или родителей, то семейным законодательством России предусмотрен режим раздельной собственности родителей и детей. То есть льготы, предоставляемые родителям, не распространяются на детей, даже несовершеннолетних, и наоборот.