

Налог на имущество физических лиц устанавливается главой 32 Налогового Кодекса РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований определяют налоговые ставки в пределах, установленных настоящей главой, и особенности определения налоговой базы в соответствии с настоящей главой.

При установлении налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований могут также устанавливаться налоговые льготы, не предусмотренные настоящей главой, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Налогоплательщиками налога на имущество признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со [статьей 401](#) Налогового Кодекса РФ.

Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования следующее имущество:

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

В целях настоящей главы дома и [жилые строения](#), расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

Не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.

В настоящее время на территории Ростовской области исчисление налога на имущество физических лиц осуществляется исходя из инвентаризационной стоимости, сложившейся по состоянию на 01.01.2013 года.

Налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его инвентаризационная стоимость, исчисленная с учетом [коэффициента-дефлятора](#) на основании последних данных об инвентаризационной стоимости, представленных в установленном порядке в налоговые органы до 1 марта 2013 года.

Коэффициент-дефлятор, необходимый в целях применения [главы 32](#) «Налог на имущество физических лиц» НК РФ

Период, на который установлен коэффициент-дефлятор	Размер	Основание
на 2015 год	1,147	Приказ Минэкономразвития России от 29.10.2015 № 685 ст. 404 НК РФ
на 2016 год	1,329	Приказ Минэкономразвития России от 20.10.2015 № 772; Информация Минэкономразвития России ("Российская газета", № 266, 25.11.2015); ст. 404 НК РФ
на 2017 год	1,425	Приказ Минэкономразвития России от 03.11.2016 № 698; ст. 404 НК РФ

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

В случае определения налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости налоговые ставки устанавливаются на основе умноженной на [коэффициент-дефлятор](#) суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, принадлежащих на праве собственности налогоплательщику (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов), расположенных в пределах одного муниципального образования, в следующих пределах:

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, умноженная на коэффициент-дефлятор (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов)	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	Свыше 0,3 до 2,0 процента включительно

Пример расчета налога на имущество физических лиц от инвентаризационной стоимости за 2015 год:

Инвентаризационная стоимость жилого дома – 253728 руб.

Коэффициент - дефлятор – 1,147

Ставка налога – 0,1%

Налог на имущество – $253728 \times 1,147 \times 0,1\% = 291$ рубль

Подробную информацию о действующих налоговых ставках и льготах можно узнать на сайте www.nalog.ru, по бесплатному номеру Единого контакт-центра ФНС России 8-800-222-22-22» или в налоговой инспекции.

В 2016 году проведена оценка кадастровой стоимости объектов недвижимости. Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости утверждены постановлением Правительства Ростовской области от 27.12.2016 № 881 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Ростовской области».

Ознакомиться с результатами кадастровой оценки объектов недвижимости можно на следующих информационных ресурсах:

на официальном сайте Правительства Ростовской области в подразделе «Кадастровая оценка» раздела «Экономика»;

на официальном портале правовой информации Ростовской области pravo.donland.ru;

на официальных сайтах Администрации Константиновского района и сельских поселений района.

Информацию также можно получить непосредственно у специалистов Администраций сельских поселений.

В случае принятия решения об определении налоговой базы исходя из кадастровой стоимости, расчет будет произведен примерно следующим образом.

Ставка налога для жилых домов, жилых помещений, гаражей, хозяйственных строений – 0,1% от кадастровой стоимости (должна быть установлена нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований).

Налоговая база определяется в отношении каждого жилого объекта недвижимости за вычетом стоимости определенного количества квадратных метров в зависимости от его вида (вычеты установлены ст.403 Налогового кодекса).

Наименование объекта недвижимости	Вычет
Квартира	Кадастровая стоимость 20 кв. м
Комната	Кадастровая стоимость 10 кв. м
Жилой дом	Кадастровая стоимость 50 кв. м

На переходный 4-летний период, в целях снижения налоговой нагрузки на граждан, предусмотрен особый порядок расчета:

- если сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости, превысит сумму налога, рассчитанную за последний налоговый период исходя из инвентаризационной стоимости, налог будет рассчитываться по специальной формуле:

$$H = (H_1 - H_2) \times K + H_2,$$

где H - сумма налога, подлежащая уплате;

H₁ - сумма налога, исчисленная из расчета кадастровой стоимости;

H₂ - сумма налога, исчисленная исходя из соответствующей инвентаризационной стоимости объекта налогообложения за последний налоговый период;

K - коэффициент, предусматривающий плавное увеличение налога в течение 4-х лет, который равен:

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.

- если сумма налога, исчисленная по кадастровой стоимости, будет меньше суммы налога, исчисленной из инвентаризационной стоимости, налог будет рассчитан налогоплательщику в полном объеме исходя из кадастровой стоимости.

Пример расчета налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости (жилой дом площадью 81,3 м²):

Сумма налога исчисленная исходя из инвентаризационной стоимости за последний налоговый период, предшествующий периоду в котором принято решение об исчислении исходя из кадастровой стоимости, условно - 291 руб.

Кадастровая стоимость – 1 630 854 руб.

Ставка налога – 0,1%

Налоговый вычет (определение стоимости 50 м²) –

$$1\,630\,854 \text{ руб.} / 81,3 \text{ м}^2 \times 50 \text{ м}^2 = 1\,002\,985 \text{ руб.}$$

$$\text{Налоговая база} - 1\,630\,854 \text{ руб.} - 1\,002\,985 \text{ руб.} = 627\,869 \text{ руб.}$$

Сумма налога, исчисленная от кадастровой стоимости –

$$627\,869,00 \times 0,1\% = 628 \text{ руб.}$$

В данном примере расчета сумма налога, исчисленная по кадастровой стоимости, выше суммы налога, рассчитанной за последний налоговый период исходя из инвентаризационной стоимости (337 руб.).

$$\begin{aligned} \text{Сумма налога за первый налоговый период} &= (628 \text{ руб.} - 291 \text{ руб.}) \times 0,2 + 291 \text{ руб.} \\ &= 358 \text{ руб.} \end{aligned}$$

Сумма налога к уплате за второй налоговый период составит 426 руб. и т.д. до полной суммы налога на пятый налоговый период - 628 руб.

Представленный расчет демонстрирует прямую зависимость налога на объект недвижимости от кадастровой стоимости объекта налогообложения. В связи с этим каждому налогоплательщику необходимо своевременно ознакомиться с результатами кадастровой оценки объектов недвижимости и оценить ее адекватность.

Как оценить адекватность определенной кадастровой стоимости?

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости проведена в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, согласно которому кадастровая стоимость объекта недвижимости приближена к его рыночной стоимости.

Следовательно, для вынесения суждения о правильности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости надлежит сопоставлять ее с предполагаемой рыночной стоимостью на данный объект недвижимости по состоянию на 1 января 2016 года (дата оценки).

Для квартир кадастровая стоимость должна быть близка к рыночной (продажной) стоимости, сложившейся на рынке, и отклоняться от нее не более чем на 25-30% в большую или меньшую сторону.

Для домов кадастровую стоимость основного строения нужно сложить с кадастровой стоимостью земельного участка и сравнить полученное значение с рыночной стоимостью домовладения. Отклонения также не должны превышать 25-30% в большую или меньшую сторону.

Что делать если кадастровая стоимость определена с «ошибками», то есть не соответствует рыночной стоимости?

Необходимо осуществить проверку технических характеристик объекта недвижимости, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее ЕГРН), на предмет их соответствия фактическим, то есть сверить год постройки, материал стен, перекрытий, кровли, площадь, адресные характеристики и т.д.

В случае наличия ошибок нужно внести правильные характеристики в состав сведений ЕГРН путем обращения в орган кадастрового учета, многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг или к кадастровому инженеру, с целью исключения ошибок определения кадастровой стоимости в дальнейшем.

Что делать если объект недвижимости отсутствует в постановлении об утверждении результатов определения кадастровой стоимости?

Отсутствие объекта и, соответственно, кадастровой стоимости в постановлении Правительства Ростовской области от 27.12.2016 № 881 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Ростовской области» может быть обусловлено следующими причинами:

объект недвижимости был образован и поставлен на кадастровый учет после 01.01.2016 (дата оценки);

отсутствие либо противоречивость характеристик объектов недвижимости, содержащихся в сведениях Единого государственного реестра недвижимости.

В данном случае правообладателям объектов недвижимости необходимо проверить характеристики объектов, содержащиеся в ЕГРН, и принять меры по их уточнению.

Кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости будет определена органом регистрации прав в 2018 году после внесения в ЕГРН утвержденных результатов определения кадастровой стоимости.

Как можно оспорить кадастровую стоимость объектов недвижимости?

Кадастровую стоимость объектов недвижимости, утвержденную постановлением Правительства Ростовской области от 27.12.2016 № 881, возможно оспорить только после вступления в силу указанного постановления и внесения утвержденных результатов определения кадастровой стоимости в ЕГРН, но не ранее 1 января 2018 года.

В соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для оспаривания кадастровой стоимости необходимо обращаться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ростовской области (далее - Комиссия) или Областной суд.

При этом юридические лица могут обратиться в суд только в случае отклонения Комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено Комиссией в установленный указанной статьей срок.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (неправильно определенный вид разрешенного использования объекта, неправильно учтенная площадь или местоположение);

установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Для обращения в Комиссию или суд нужно составить заявление, в котором указать причины несогласия и приложить документы подтверждающие доводы заявления или отчет об определении рыночной стоимости. Также, к заявлению прилагаются правоудостоверяющие документы и справка о кадастровой стоимости.

Комиссия осуществляет свою деятельность по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, д. 22, к. 318.

Прием заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется в рабочие дни с 9.00 – 13.00 и 14.00 - 17.30 по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, д. 22, к. 318.

Почтовой связью заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости следует направлять по адресу: 344002, г. Ростов-на-Дону, пер. Соборный, 2а. Контактный телефон Комиссии: 8(938)169-53-22.

