

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
(НИУ «БелГУ»)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

**Кафедра природопользования и земельного кадастра**

**ОСОБЕННОСТИ НАЧИСЛЕНИЯ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО  
ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Выпускная квалификационная работа**

**студента заочной формы обучения  
направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры  
5 курса группы 81001154  
Сероштан Дмитрия Сергеевича**

Научный руководитель:  
кандидат географических наук,  
доцент Митряйкина А.М.

**БЕЛГОРОД 2016**

	2
<b>ОГЛАВЛЕНИЕ</b>	
НПБ	3
ВВЕДЕНИЕ .....	5
ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ С ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ .....	8
1.1. История возникновения имущественных налогов с физических лиц .....	8
1.2. Сущность и значение налогов на имущество физических лиц	19
ГЛАВА 2. ИЗМЕНЕНИЯ В ПОРЯДКЕ ИСЧИСЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ С 2016 ГОДА .....	25
2.1. Определение налогоплательщиков, объектов налогообложения и налоговой базы .....	26
2.2. Порядок определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения .....	28
2.3. Определение налогового периода, налоговых ставок и налоговых льгот .....	33
2.4. Порядок исчисления суммы налога и сроки уплаты налога ..	39
ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ИСЧИСЛЕНИЯ И УПЛАТЫ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГА В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ .....	43
3.1. Особенности исчисления и уплаты имущественного налога физического лица (Белгородская область) .....	45
3.2. Пример расчета налога на имущество физического лица в Белгородской области в 2016 году .....	61
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	73
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	76

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 №190 (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 №88-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

3. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в РФ: федеральный закон от 29.07.1998 № 135 (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

4. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

5. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановления Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2014) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

6. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: Приказ Минэкономразвития от 11 января 2011 года № 39 с изменениями // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

7. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1): Приказ Минэкономразвития от 20.05.2015 № 297 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

8. Российская Федерация. Приказы. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2): Приказ Минэкономразвития от 20.05.2015 № 298 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

9. Российская Федерация. Приказы. Требования к отчету об оценке (ФСО № 3): Приказ Минэкономразвития от 20.05.2015 № 299 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

10. Российская Федерация. Приказы. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4): Приказ Минэкономразвития от 22.10.2010 № 508 (ред. от 22.06.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

11. Белгородская область. Постановления. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области: Постановления Правительства Белгородской области от 12.11.2012 № 448 (ред. от 16.12.2014) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность исследования.** С ростом благосостояния физических лиц в России все больше граждан приобретают и строят дома, коттеджи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения, а также приобретают транспортные средства в собственность.

В современной налоговой системе Российской Федерации также все большее значение начинают занимать имущественные налоги. Налогообложение имущества физических лиц является одним из компонентов имущественного налогообложения и имеет важнейшее значение для граждан.

Налоги на имущество граждан были одним из первых механизмов изъятия средств в виде обязательных платежей, главная причина состояла в том, что имущество были одним из немногих объектов, которые могли подвергнуться воздействию со стороны государства. При этом под имуществом понималось не только недвижимое имущество, но и скот, рабы, золото и т.п.

Налогообложение имущества граждан не утратило своего фискального значения и в настоящее время, занимая важное место в большинстве налоговых систем развитых и развивающихся стран. Эффективность системы имущественного налогообложения заключается не только в фискальном значении. При правильной организации эти налоги являются важнейшим механизмом регулирования экономических отношений, содержат элементы экономического стимула. Регулирующие возможности обусловлены двумя важнейшими характеристиками имущественных налогов: относительной неизменностью объектов обложения и определенностью плательщиков данных налогов.

Определенность имущества позволяет государству четко установить возможные налоговые поступления от данного налога, а жесткая взаимосвязь объекта имущества и его владельца позволяет ему определить, кто эти платежи

будет уплачивать. С помощью этого рычага можно снизить налоговые выплаты для отдельных категорий плательщиков или перераспределить платежи между группами плательщиков.

Вместе с тем, наблюдаются низкая собираемость имущественных налогов и проблемы администрирования (использование в качестве налоговой базы по налогу на имущество физических лиц инвентаризационной стоимости, сложность и многообразие системы льгот, несовершенство процедур расчета и порядка уплаты по налогу).

Проблема оценки недвижимости является наиболее серьезной трудностью, которая существует в настоящий момент и препятствует введению налога на недвижимость. Создание кадастра недвижимости является одним из важнейших этапов проведения реформы налогообложения недвижимости. Потребность в реформировании налогообложения имущества физических лиц обусловлена необходимостью рационализации формирования денежных доходов муниципальных образований, а также повышением эффективности и потенциала налога в целом. Существующий механизм начисления и взимания имущественных налогов в большей степени служит фискальным целям, нежели задачам общеэкономического характера.

Налог на имущество, который был известен во время жизни древних римлян, является обязательным практически для всех категорий граждан, потому что он считается главным во всей налоговой системе. Более того, его должны выплачивать (посредством опекунов) даже те граждане РФ, которым еще нет 18-ти лет, правда, делать это нужно, естественно, для этого у них во владениях должны быть какие-то объекты. Учитывая то, что из-за финансового кризиса система налогообложения Российской Федерации претерпевает ряд изменений, правительством РФ было принято решение о кардинальных изменениях в Налоговом Кодексе об исчислении и уплате налога на имущество физических лиц, данная

информация о том, какой будет налог на имущество физических лиц в 2016 году, считается актуальной.

**Объект** исследования – имущество физических лиц Белгородской области.

**Предмет** исследования – правовые нормы, регулирующие порядок расчета и уплаты налога на имущество физических лиц.

**Цель** работы: определить порядок расчета и уплаты налога на имущество физических лиц на территории Белгородской области с учетом изменений федерального и регионального налогового законодательства.

Для достижения данной цели в настоящей работе поставлены и решены следующие **задачи**:

- Изучить историю возникновения и развития имущественных налогов с физических лиц;
- Рассмотреть порядок исчисления имущественных налогов с физических лиц;
- Изучить особенности системы налогообложения имущества физического лица в Белгородской области.

**Методы исследования** – изучение и анализ федеральной и региональной нормативно-правовой базы, регламентирующей порядок расчета и уплаты имущественного налога для физического лица на территории Белгородской области.

**Теоретической базой** данного исследования послужили нормативные правовые акты федерального и регионального уровня, монографии, учебники, научные статьи, периодические издания и электронные ресурсы.

**Структура работы**: ВКР состоит из введения, трех основных глав, заключения и списка литературы.

## **ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ С ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

### **1.1. История возникновения имущественных налогов с физических лиц**

Взимание налогов – древнейшая функция и одно из основных условий существования государства, развития общества на пути к экономическому и социальному процветанию. Первые сведения о налогах в истории нашего государства мы встречаем в Киевской Руси. Первый вид налогов – это дань, которую платили побежденные племена. Это, по сути дела, сначала нерегулярный, а затем все более систематический прямой налог. Князь Олег, как только утвердился в Киеве, занялся установлением дани с подвластных племен. Как сообщает историк С. М. Соловьев (1820-1879): «Некоторые платили мехами с дыма, или обитаемого жилища, некоторые по шлягу от рала». Под шлягом, В.О. Ключевский предполагает иноземные, главным образом арабские, металлические монеты, обращавшиеся тогда на Руси. «От рала» с плуга или сохи [5].

В период удельной раздробленности, наступивший в первой трети XII века, ввиду постоянных стычек между князьями регулярного сбора дани не было. По отрывочным сведениям можно судить о том, что сельское население платило «посошную» подать и «оброк», а городское (ремесленники и торговцы) – «подворную». Посошная подать уплачивалась за пользование землей владельца, как правило, в натуральной форме. Конкретизируется понятие оброка, который приобрел более широкое значение. Это была подать с земли (земельная рента) или плата за пользование государственным промыслом (рыбная ловля, добыча соли, бобровый гон и т.д.). Подворная подать взималась с посадского населения,



а единицей обложения был двор. Е.Г. Осокин утверждает, что «дань во время удельного периода теряет свое значение платежа покоренного народа и принимает характер прямого сбора с народа».

В XIII веке после завоевания Руси Золотой Ордой иноземная дань явилась формой регулярной эксплуатации русских земель. Ее взимание началось после переписи населения, проведенной в 1257-1259 гг. монгольскими «численниками» [26].

После татаро-монгольского нашествия основным налогом стал «выход», взимаемый сначала баскаками – уполномоченными хана, а затем самими русскими князьями. Единицей налогообложения служило отдельное хозяйство – «соха».

Со времени Ивана Калиты (великий князь в 1328-1340) татары определяли общее количество дани, а право ее сбора со всех русских земель передано великому князю. Возобновилась раскладка по сохам и людям. Размер дани определялся по соглашению великого князя с ханом. Например, Дмитрий Донской (годы княжения 1359-1389) платил в Орду 5 тыс. рублей, Василий II (1425-1462) – 7 тыс.; увеличение было связано с расширением границ Московского государства.

Помимо выхода или дани, были и другие ордынские тяготы. Например, «ям» – обязанность доставлять подводы ордынским чиновникам. Сюда же следует отнести содержание посла Орды с огромной свитой [8].

Взимание прямых налогов в казну Русского государства было уже невозможным. Главным источником внутренних доходов стали пошлины.

Упорядочение государственного устройства происходит при Иване III (1462-1505). При нем складывается финансовая, а вместе с ней и налоговая система: подати становятся постоянными, прямые сборы приняли характер прямых налогов, общей единицей обложения являлась соха, которая использовалась при раскладке налогов как в сельской местности, так и в городах.

При Иване Грозном в 1490-1504 гг. была сделана опись податных объектов – посошина на землях Белозерских, Тверских, Новгородских, Костромских, Вологодских.

Для определения размера прямых налогов служило сошное письмо. Оно предусматривало измерение земельных площадей, в том числе застроенных дворами в городах, перевод полученных данных в условные податные единицы «сохи» и определение на этой основе налогов. «Соха» измерялась в четвертях, или четях (около 0,5 десятины), ее размер в различных местах был неодинаков [11].

По словам В. О. Ключевского, наиболее нормальными размерами промышленной «сохи», посадской или слободской, были «40 дворов лучших торговых людей, 80 средних и 160 младших посадских людей, 320 слободских. Кроме нормальных тяглецов из торговых людей, были еще маломочные, называвшиеся бобылями; в соху входило втрое больше бобыльских дворов, чем дворов младших торговых людей. Изменчивость размера сохи, очевидно, происходила от того, что на соху падал определенный, однообразный оклад дани, который был соображаем с состоятельностью местных промышленных обывателей; в ином городе лучшие торговые люди могли платить этот оклад с 40 дворов, а в другом в соху зачислялось большее количество лучших посадских дворов».

Сельская «соха» включала определенное количество пахотной земли и менялась в зависимости от качества почвы, а также социального положения владельца.

«Сошное письмо» составлял писец с состоявшими при нем подьячими. Описания городов и уездов с населением, дворами, категориями землевладельцев сводились в писцовые книги. «Соха» как единица измерения налога была отменена в 1679 г., единицей для исчисления прямого обложения к тому времени стал двор.

Косвенные налоги взимались через систему пошлин и откупов, главными из которых были таможенные и винные [19].

Политическое объединение русских земель относится к концу XV в. Однако стройной системы управления государственными финансами не существовало еще долго. Большинство прямых налогов собирал Приказ большого прихода. Одновременно с ним обложением населения занимались территориальные приказы. В первую очередь Новгородская, Галичская, Устюжская, Владимирская, Костромская чети, которые выполняли функции приходных касс; Казанский и Сибирский приказы, взимавшие «ясак» с населения Поволжья и Сибири; Приказ большого двorca, облагавший налогом царские земли.

Приказ большой казны, куда направлялись сборы с городских промыслов; Печатный приказ, взимавший пошлину за скрепление актов государевой печатью; Казенный патриарший приказ, ведающий налогообложением церковных и монастырских земель. Помимо перечисленных, налоги собирали Стрелецкий, Посольский, Ямской приказы. В силу этого финансовая система России в XV-XVII вв. была чрезвычайно сложна и запутана.

Несколько упорядочена она была в царствование Алексея Михайловича Тишайшего (1629-1676), создавшего в 1655 г. «Счетный приказ». Проверка финансовой деятельности приказов, анализ приходных и расходных книг позволили довольно точно определить бюджет государства. В 1680 г. доходы составляли 1 203 367 руб. Из них за счет прямых налогов обеспечено поступление 529 481,5 руб., или 44 % всех доходов, за счет косвенных налогов – 641 394,6 руб., или 53,3 %. Остальную сумму (2,7 %) дали чрезвычайные сборы и прочие доходы. Расходы составили 1 125 323 руб [30].

В то же время отсутствие теории налогообложения и необдуманность практических шагов порой приводили к тяжелым последствиям. Примером неудачной налоговой политики могут служить меры, принимавшиеся в начале

царствования Алексея Михайловича. Он вел войны со шведами и поляками. Эти войны требовали огромных расходов. К тому же Россию во второй половине 40-х гг. XVII в. постигли несколько неурожайных лет и падеж скота от эпидемических болезней. Правительство прибегало к экстренным сборам. С населения взимали сначала двадцатую, потом десятую, затем пятую деньги, т.е. прямые налоги «с живого» и «промыслов» поднялись до 20 %. Увеличивать прямые налоги стало сложно. И тогда была предпринята попытка поправить финансовое положение с помощью косвенных налогов.

Реорганизация армии, строительство флота требовали все новых и новых дополнительных затрат. И вновь эти средства обеспечивали налоги. Помимо стрелецкой подати, были введены военные налоги: деньги драгунские, рекрутские, корабельные, подать на покупку драгунских лошадей, вводились другие налоги [17].

Царь учредил особую должность – прибыльщиков, обязанность которых «сидеть и чинить государю прибыли», т. е. изобретать новые источники доходов государственной казны. Так был введен гербовый сбор, подушный сбор с извозчиков 10 % доходов от их найма, налоги с постоянных дворов, печей, плавных судов, арбузов, орехов, продажи съестного, с найма домов, ледакольный и другие налоги и сборы. Облагались даже церковные верования. Например, раскольники были обязаны уплачивать двойную подать. До нас дошли имена прибыльщиков Алексея Курбатова, именно он предложил применить гербовую, или орленую, бумагу по примеру Голландии; Степана Вараксина, Василия Ершова, Алексея Яковлева, Старцова, Акиншина.

В дальнейшем прибыльщики предложили коренное изменение системы налогообложения, а именно переход к подушной подати. Напомним, что до 1678 г. единицей налогообложения была «соха», устанавливаемая «сошным письмом». С 1678 г. такой единицей стал двор. Немедленно возник и способ уклонения от налогов: дворы родственников, а порой и просто соседей стали

огораживаться единым плетнем [22].

Прибыльщики предложили перейти от подворной системы обложения к поголовной, единицей обложения стала вместо двора мужская душа.

В 1718 г. началась подушная перепись населения, проходившая в несколько этапов до 1724 г. Перепись учла 5 600 000 податных душ мужского пола, в том числе 5 400 000 крестьян и 183 400 посадских людей, неподатное население исчислялось в 515 000 душ мужского пола, а общая численность населения – 15 500 000 чел.

Размер подушной подати был определен следующим образом: расходы на содержание армии 4 000 000 руб. возложили на крестьян, получилось 74 коп. с души. Содержание флота возложили на посадское население, получился 1 руб. 14 коп.

В то же время Петром I был принят ряд мер, чтобы обеспечить, как мы сказали бы сейчас, справедливость налогообложения, равномерную раскладку налоговых тягот.

Тяжесть некоторых прежних налогов была ослаблена, причем, прежде всего для малоимущих людей. Для устранения злоупотреблений при переписи дворов введена была подушная подать, просуществовавшая в России чуть менее двух веков и фактически заменившая подворные подати (стрелецкую, ямскую, полоняночную, конскую и «десятью деньгу»).

В 80-х гг. XIX в. была отменена подушная подать. В 1863 г. подушная подать оказалась заменена всеобщим налогом. Новому налогу подлежали все строения и земли в городской черте, за исключением малоценных имуществ, с которых пришлось бы менее 25 коп. В 1872 г. реформу городских налогов распространили на Сибирь [29].

Основные трудности были связаны с оценкой недвижимости. Единая методология отсутствовала. Городские оценки поначалу были не везде, а существовавшие – не всегда отличались качеством. В 1875 г. министру финансов

специальным указом было поручено составить инструкцию для единообразной оценки недвижимости и провести оценку одновременно во всех городах. Однако закон не подразумевал дополнительного финансирования, а имевшихся сил было явно недостаточно. Министр финансов взял за основу сведения противопожарного страхования. На основе страховых данных, городской оценки, числа жителей и численности облагаемых имуществ в 1884 г. правительство вывело «оценки городских поселений». По каждому городу была подсчитана суммарная стоимость городской недвижимости в рублях. Исходя из нее, Минфин установил, что платежи каждого города находились на уровне 0,3 % его оценки.

С 1894 г. в России (в Сибири – с 1901 г.) взимался также квартирный налог, целью его введения было обложение зажиточной части общества. Налог взимался не повсеместно, а лишь в тех городах, которые податной надзор находил достаточно зажиточным [4].

В целом по Российской Империи в 1913 г. поступление квартирного налога составили 9 млн. руб. против 33 млн. руб. государственного налога с городской недвижимости. Итак, налоги с городской недвижимости стали одним из основных прямых налогов Российской Империи.

В ноябре 1923 г. в период проведения новой экономической политики был введен налог со строений. С этого момента с небольшим перерывом и изменениями он действовал в системе местного обложения до 1 июля 1981 г. До 1981 г. владельцы земельных участков платили земельную ренту, позже она была переименована в земельный налог. Исчислялся он по всей площади, входящей в пределы земельного участка, включая земли под садами, огородами, прудами, оврагами, сооружениями (хотя последние не облагались налогом с владельцев строений), строениями. Взимался земельный налог независимо от того, используется участок или нет. Ставки налога были дифференцированы по шести классам в зависимости от административного назначения поселений, численности населения, развития торговли и промышленности и других

экономических условий [1]. Они устанавливались за каждый квадратный метр земельного участка в год (табл. 1.1).

*Таблица 1.1*

**Ставки земельного налога**

Класс	I	II	III	IV	V	VI
Ставка (коп.)	1,8	1,5	1,2	0,9	0,6	0,4

В 1981 г. вместо налога со строений был введен налог с владельцев строений. Налог взимался по двум ставкам: 0,5 % – при обложении жилого фонда и 1 % – при обложении остальных строений. Рассчитывалась сумма налога финансовым органом на основании данных об инвентаризации на начало года, а при их отсутствии – по страховой оценке.

Налог с владельцев строений, также как и земельный налог, уплачивался ежегодно равными долями до 15 июня и до 15 августа.

Кроме этого налога, в городской местности граждане, имеющие автомобили, мотоциклы, яхты, лодки, ялики, паромы, выездных и рабочих лошадей и других животных, используемых в извозном промысле, платили сбор с владельцев транспортных средств, который относился к числу местных сборов. Этот сбор не взимался за моторные и протезные коляски, принадлежавшие инвалидам, мотороллеры, а также непригодных к работе лошадей. Позже этот сбор был переименован в налог. Из объекта налогообложения были исключены ялики, паромы, лошади и другие животные, а включены моторные лодки, мотосани, катера.

В 1992 г. вступил в силу Закон РСФСР от 9 декабря 1991 г. №2003-1 «О налогах на имущество физических лиц», который объединил два налога: налог на строения, помещения и сооружения и налог на транспортные средства [НПБ 5].

В результате сложилась ситуация, когда владельцы транспортных средств облагались разными налогами в зависимости от того, какими транспортными

средствами они располагают. Граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, имеющие автомобили, мотоциклы, мотороллеры, автобусы и другие самоходные машины, и механизмы на пневмоходу (кроме зерноуборочных и других специальных сельскохозяйственных комбайнов), платили налог с владельцев транспортных средств. Физические лица, имевшие в собственности вертолеты, самолеты, теплоходы, яхты, катера, моторные лодки и другие водно-воздушные транспортные средства (за исключением весельных лодок), платили налог на транспортные средства, который с 1 января 2003 г. после вступления в силу главы 28 Налогового кодекса Российской Федерации «Транспортный налог» вошел в состав транспортного налога. В его состав в 2003 г. также вошел налог с владельцев транспортных средств [НПБ 8].

В ходе реформирования имущественного налогообложения в 1997-2003 гг. в городах Великом Новгороде и Твери проводился эксперимент по налогообложению недвижимости: был установлен местный налог на недвижимость, с момента введения которого организации и физические лица освобождались от уплаты налога на имущество за исключением налога на транспортные средства. Однако для введения налога нужно было составить единый кадастр недвижимости. Мероприятия по созданию кадастра носят долговременный характер и требуют привлечения значительных материальных и трудовых ресурсов. К примеру, в указанных городах свыше 1,5 лет ушло на проведение учета объектов недвижимости. При этом в Великом Новгороде было выявлено около 30 % неучтенных объектов, а в Твери – около 2 %. В результате ошибок, допущенных при создании единого реестра недвижимости в г. Тверь, возможность введения налога оказалась под вопросом [14].

Организаторами эксперимента был сделан вывод о невозможности единовременной замены налога на недвижимость земельного и поимущественных налогов и о необходимости переходного периода.



Общую тенденцию развития налогов с физических лиц можно охарактеризовать как движение от налогообложения имущества к налогообложению доходов. Исторически сложилось так, что платежи, налогооблагаемой базой которых служила стоимость имущества, появились раньше. Они и назывались имущественными налогами.

Однако при рассмотрении вопроса о налогообложении имущества следует различать налогообложение доходов (капитала) и налогообложение владения (пользования). Вначале эти понятия были едины и потому облагались доходы, владение имуществом как бы само собой подразумевалось. В дальнейшем, когда владелец имущества и получатель доходов стали разными лицами, налогообложение доходов от имущества наряду с другими источниками дохода было включено в состав подоходного налога.

Имущество же стало лишь одним, порой даже не главным и тем более не единственным источником доходов гражданина.

Широко используемое в современном налоговом законодательстве понятие «имущественные налоги» является, по существу, собирательным. Под общей шапкой скрывается целый конгломерат налогов и сборов по отношению к различным видам имущества. Наиболее общий, объединяющий их признак состоит, во-первых, в том, что все они принадлежат к числу прямых. Во-вторых, их плательщиками являются лица, владеющие имуществом. В-третьих, объектом обложения служит имущество само по себе, а не как источник дохода. В остальном можно говорить об огромном разнообразии и многовариантности имущественных налогов. Различия касаются их наименования, круга субъектов и видов облагаемого имущества, способов исчисления, порядка уплаты налогов и прочее [НПБ 8]. Среди них есть как регулярные (систематические, текущие), взимаемые с определенной периодичностью в течение всего времени владения имуществом (например, земельный налог), так и разовые, уплата которых связывается с каким-либо событием (переход имущества в порядке наследования

и дарения, сделки купли-продажи и другие операции с имуществом). Чаще всего источником уплаты имущественных налогов выступает доход физического лица от неимущественных видов доходов, что является существенным недостатком налогов на имущество. Редко источником уплаты служит доход от имущества (аренда, продажа). Поэтому налог на владение имуществом предполагает более низкие ставки и льготы для определенных видов имущества.

Налоги, взимаемые с отдельных видов имущества, разнообразны во всех странах. Они относятся обычно к компетенции органов местного самоуправления, при том, что общий порядок их взимания регламентируется на федеральном уровне. В России удельный вес их в доходах местных бюджетов пока невелик – до 1 %, несмотря на активное инвестирование гражданами денежных средств в имущество. Зачастую затраты на сбор налогов на владение имуществом превышают доходы.

Поэтому реформирование налогов на владение имуществом с физических лиц связано не только с регулируемыми процессами (дифференциация базы обложения), но и с доходами бюджета (повышения уровня налогообложения).

В настоящее время в состав налогов на имущество физических лиц входят налог на недвижимое имущество (строения, сооружения, здания и т.п.), транспортный налог. Дополнительную группу налогов на недвижимость составляет земельный налог. Группа названных налогов объединяется одним понятием – «имущественные налоги с граждан» [НПБ 8].

### **1.3. Сущность и значение налогов на имущество физических лиц**

Государственная власть любого государства, в том числе России, на протяжении всей истории своего существования нуждалась, нуждается и будет нуждаться в дешевых средствах, необходимых для выполнения присущих ей функций перед обществом. Одним из таких дешевых средств являются налоги.

Налоги – это обязательные индивидуальные безвозмездные платежи, взимаемые с физических и юридических лиц, установленные органами законодательной власти с определением размеров и сроков их уплаты, предназначенные для финансового обеспечения деятельности государства и органов местного самоуправления [НПБ 8].

Налоги выражают денежные отношения, складывающиеся у государства с юридическими и физическими лицами в связи с перераспределением национального дохода и мобилизацией финансовых ресурсов в бюджетные и внебюджетные фонды государства.

За счет налоговых взносов формируются финансовые ресурсы государства, аккумулируемые в его бюджете и внебюджетных фондах. Таким образом, экономическая сущность налогов сводится к изъятию государством части валового внутреннего продукта, создаваемого в экономике, с целью формирования единого фонда денежных средств для последующего финансирования за счет него предоставления государственных услуг.

Налоги – это не только экономическая категория, но и одновременно финансовая категория. Как финансовая категория налоги выражают общие свойства, присущие всем финансовым отношениям, и свои отличительные признаки и черты, собственную форму движения, то есть функции, которые выделяют их из всей совокупности финансовых отношений.

Экономическая сущность налога проявляется через его функции. Каждая из выполняемых налогом функций проявляет внутреннее свойство, признаки и

черты налога, а также показывает, каким образом реализуется общественное назначение налога, как части единого процесса воспроизводства, инструмента распределения и перераспределения доходов.

Выделяют следующие функции налогов [НПБ 8]:

- распределительную;
- фискальную;
- контрольную.

Причем распределительную функцию можно раздробить на регулируемую, стимулирующую и т.д.

Наиболее последовательно реализуемой функцией является фискальная. Фискальная функция – основная, характерная изначально для всех государств. С ее помощью образуются государственные денежные фонды, то есть материальные условия для функционирования государства.

Посредством фискальной (бюджетной) функции происходит изъятие части доходов граждан для содержания государственного аппарата, обороны страны и той части непроизводственной сферы, которая не имеет собственных источников доходов (многие учреждения культуры – библиотеки, архивы и др.), либо они недостаточны для обеспечения должного уровня развития – фундаментальная наука, театры, музеи и многие учебные заведения и т. п. Именно эта функция обеспечивает реальную возможность перераспределения части стоимости национального дохода в пользу наименее обеспеченных социальных слоев общества [25].

Значение фискальной функции с повышением экономического уровня развития общества возрастает. Двадцать первый век характеризуется ростом доходов государства от взимания налогов, что связано с расширением его функций и определенной политикой социальных групп, находящихся у власти. Государство все больше финансовых средств расходует на экономические и социальные мероприятия, на управленческий аппарат.

Другая функция налога с населения как экономической категории состоит в том, что появляется возможность количественного отражения налоговых поступлений и их сопоставления с потребностями государства в финансовых ресурсах. Благодаря контрольной функции оценивается эффективность каждого налогового канала и налогового «пресса» в целом, выявляется необходимость внесения изменений в налоговую систему и бюджетную политику. Контрольная функция налогово-финансовых отношений проявляется лишь в условиях действия распределительной функции.

Изначально распределительная функция налогов носила чисто фискальный характер: наполнить государственную казну, чтобы содержать армию, управленческий аппарат, социальную сферу. Но с тех пор, как государство посчитало необходимым активно участвовать в организации хозяйственной жизни в стране у него появились регулирующие функции, которые осуществлялись через налоговый механизм. В налоговом регулировании доходов населения появились стимулирующие и сдерживающие (дестимулирующие) подфункции. Но большинство налогов, взимаемых сейчас в Российской Федерации имеют лишь фискальное предназначение, и только по некоторым просматривается регулирующая функция [11].

Регулирующая функция означает, что налоги как активный участник перераспределительных процессов оказывают серьезное влияние на воспроизводство, стимулируя или сдерживая его темпы, усиливая или ослабляя накопление капитала, расширяя или уменьшая платежеспособный спрос населения. Данная функция неотделима от фискальной и находится с ней в тесной взаимосвязи. Расширение налогового метода в мобилизации для государства национального дохода вызывает постоянное соприкосновение налогов с участниками процесса производства, что обеспечивает ему реальные возможности влиять на экономику страны, на все стадии воспроизводства.

Стимулирующая подфункция налогов реализуется через систему льгот,

исключений, преференций, увязываемых с льготообразующими признаками объекта налогообложения. Она проявляется в изменении объекта обложения, уменьшения налогооблагаемой базы, понижении налоговой ставки.

С точки зрения формирования бюджетов (федерального, субъектов Федерации и местных), налоги есть необходимая экономическая составляющая, обеспечивающая решение задач (функций), возлагаемых на государство, а именно [19]:

- удовлетворение общественных потребностей на содержание аппарата управления, органов безопасности, обороны, правопорядка, решение социальных проблем и т. д.;
- регулирование экономической деятельности субъектов хозяйствования и развитие инфраструктуры;
- решение вопросов освоения новых технологий, программ и производств;
- обеспечение международных договорных обязательств и т.д.

Роль налогов на имущество физических лиц и их назначение можно оценить, уяснив место этих налогов в налоговой системе государства и самой налоговой системы в экономической жизни органов местного самоуправления.

Налоги на имущество физических лиц, как экономическую категорию следует рассматривать с точки зрения их места в экономической системе, их сущности, назначения, построения системы налогообложения, определения структуры налогов и их взимания с субъектов налога (налогоплательщиков). Теоретически экономическая природа налога заключается в определении источника обложения (дохода, капитала) и иного влияния, которое налог оказывает на гражданина в целом и на народное хозяйство как единое целое.

Она раскрывается в том, что налоги на имущество физических лиц выступают косвенным регулятором развития экономики, являются инструментом структурного, антиинфляционного регулирования, одним из

способов регулирования дефицита бюджета, распределения и перераспределения доходов различных слоев населения и инструментом воздействия на инвестиционную активность хозяйствующих субъектов [17].

Налог на имущество является регулярным налогом и взыскивается ежегодно независимо от того, эксплуатируется это имущество или нет.

Налог на имущество физических лиц охватывает значительную часть населения страны. Так, налоговыми органами в 2010 г. было учтено более 64 млн. граждан, собственников строений, помещений и сооружений, которые являются объектами налогообложения.

Налоги на имущество (в том числе на жилые помещения) принадлежат к числу старых, традиционных платежей, которые хорошо известны большинству современных государств. В советское время большая часть жилых помещений находилась в государственной собственности, что исключало обложение их налогом. Лишь с начала 90-х годов после демонополизации роли государства в жилищной сфере вопрос налогообложения жилья стал актуален.

В последнее десятилетие в результате проводимой приватизации жилья все больше граждан стало приобретать жилые помещения в частную собственность. Но, становясь собственниками жилья, граждане приобретают не только права, но и обязанности. Одной из главных в данном контексте является конституционная обязанность платить законно установленные налоги и сборы.

Комплекс нормативных актов, регулирующих процедуру налогообложения имущества, был введен в ходе налоговой реформы начала 90-х годов XX века. За время действия законодательства, регулирующего налогообложение имущества, в него было внесено множество поправок и изменений, которые привели к расширению сферы действия имущественных налогов, налогооблагаемой базы и перечня подлежащих обложению видов имущества [9].

Налоги, взимаемые с жилых помещений, можно разделить на две основные группы:

- регулярные (систематические, текущие), взимаемые с определенной периодичностью в течение всего времени владения имуществом (налог на имущество физических лиц);
- разовые, уплата которых связывается с каким-либо событием (переход имущества в порядке наследования и дарения, сделка купли-продажи и другие операции с имуществом).

Можно вывести четыре основных принципа взимания налога на имущество физических лиц [8]:

1. Принцип справедливости, утверждающий всеобщность обложения и равномерность распределения налога между гражданами соразмерно их доходам;
2. Принцип определенности, требующий, чтобы сумма, способ и время платежа были совершенно точно заранее известны плательщику;
3. Принцип удобства, предполагающий, что налог должен взиматься в такое время и таким способом, которые представляют наибольшие удобства для плательщика;
4. Принцип экономии, заключающийся в сокращении издержек взимания налога, в рационализации системы налогообложения.

Согласно российскому законодательству физические лица, владеющие транспортным средством, земельным участком либо иным объектом имущества обязаны уплачивать соответственно транспортный налог, земельный налог и налог на имущество физических лиц.

Налог на имущество физических лиц – местный налог, взимаемый на основании Закона РФ от 09.12.1991 № 2003-1 (ред. от 23.07.2013) «О налогах на имущество физических лиц».



## **ГЛАВА 2. ИЗМЕНЕНИЯ В ПОРЯДКЕ ИСЧИСЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ С ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ С 2016 ГОДА**

Налог на имущество физических лиц (далее – налог) устанавливается Налоговым Кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Налоговым Кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований [НПБ 8].

В городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе налог устанавливается Налоговым Кодексом РФ и законами указанных субъектов РФ, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Налоговым Кодексом РФ и законами указанных субъектов РФ и обязателен к уплате на территориях этих субъектов РФ.

Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований (законодательные (представительные) органы государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) определяют налоговые ставки в пределах, установленных 32 главой Налогового Кодекса РФ, и особенности определения налоговой базы в соответствии с данной главой [НПБ 8].

При установлении налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) могут также устанавливаться налоговые льготы, не предусмотренные 32 главой, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

## **2.1. Определение налогоплательщиков, объектов налогообложения и налоговой базы**

Налогоплательщиками налога (далее – налогоплательщики) 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 (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя) следующее имущество [НПБ 8]:

- 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 соответствии с 32 главой Налогового Кодекса РФ 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.

Налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости, за исключением имущества, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома [НПБ 8].

Указанный порядок определения налоговой базы может быть установлен нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных

образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) после утверждения субъектом РФ в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта РФ (за исключением городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) устанавливает в срок до 1 января 2020 года единую дату начала применения на территории этого субъекта РФ порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения с учетом положений статьи 5 Налогового Кодекса РФ [НПБ 8].

Начиная с 1 января 2020 года определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения не производится (часть 3 статьи 5 ФЗ от 04.10.2014 №284-ФЗ).

Налоговая база в отношении объектов налогообложения, за исключением объектов, указанных в пункте 3 32 статьи Налогового Кодекса РФ, определяется исходя из их инвентаризационной стоимости в случае, если субъектом РФ не принято решение, предусмотренное 3-м абзацем пункта 1 настоящей статьи.

Налоговая база в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ, а также объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ, определяется исходя из кадастровой стоимости указанных объектов налогообложения [НПБ 8].

## **2.2. Порядок определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения**

Налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом особенностей [НПБ 8].

В отношении объекта налогообложения, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на дату постановки такого объекта на государственный кадастровый учет.

Изменение кадастровой стоимости объекта имущества в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах.

Изменение кадастровой стоимости объекта имущества вследствие исправления технической ошибки, допущенной органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, при ведении государственного кадастра недвижимости, учитывается при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором была допущена такая техническая ошибка.

В случае изменения кадастровой стоимости объекта имущества по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пере-

смотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания [НПБ 9].

Налоговая база в отношении квартиры определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 20 м<sup>2</sup> общей площади этой квартиры.

Налоговая база в отношении комнаты определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 10 м<sup>2</sup> площади этой комнаты.

Налоговая база в отношении жилого дома определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 50 м<sup>2</sup> общей площади этого жилого дома.

Налоговая база в отношении единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на 1 млн рублей [НПБ 8].

Представительные органы муниципальных образований (законодательные (представительные) органы государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) вправе увеличивать размеры налоговых вычетов, предусмотренных пунктами 3-6 настоящей статьи.

В случае, если при применении налоговых вычетов, предусмотренных пунктами 3-6 настоящей статьи, налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю.

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 2016 года [НПБ 8].

Кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН).

Кадастровая стоимость определяется в ходе государственной кадастровой оценки независимыми оценщиками. Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) [НПБ 8].

Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимают региональные органы власти или органы местного самоуправления, которые выбирают оценщика и заключают с ним договор. В соответствии с Законом об оценке в каждом регионе переоценка проводится не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года (в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе переоценка может проводиться не чаще одного раза в два года).

Для проведения государственной кадастровой оценки ФГБУ «ФКП Росреестра» по запросу органа, принявшего решение о проведении кадастровой оценки, формирует перечень подлежащих оценке объектов недвижимости на территории данного субъекта Российской Федерации или муниципалитета. Определение кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценки осуществляют независимые оценщики, которых на конкурсной основе выбирают региональные и местные власти.

В соответствии с действующим законодательством оценщики сами выбирают методику определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. После завершения оценки региональные и муниципальные администрации утверждают ее результаты и передают их в ФГБУ «ФКП Росреестра», который вносит эти сведения в ГКН [НПБ 8].

Получить информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно в Росреестре несколькими способами:

- На портале Росреестра с помощью сервиса «Получение сведений из ГКН».

Сведения о кадастровой стоимости можно получить на портале Росреестра, заказав выписку из ГКН. Для этого можно воспользоваться сервисом на портале Росреестра. С главной страницы перейти в раздел «Физическим лицам». Выбрать сервис «Получение сведений из ГКН», заполнить форму и сформировать заявку. Поля, отмеченные восклицательным знаком, обязательны для заполнения. Убедиться, что заявка принята, запомнить ее номер (по нему можно будет отслеживать статус заявки). Сведения из ГКН будут предоставлены не позднее 5 рабочих дней с момента приема документов [НПБ 8].

- На портале Росреестра с помощью сервиса «Публичная кадастровая карта».

Публичная кадастровая карта содержит сведения ГКН. Нужный объект можно найти на карте по кадастровому номеру, а также использовать расширенный поиск. По каждому объекту недвижимости, данные о котором содержит сервис, можно узнать общую информацию, в том числе площадь и кадастровую стоимость объекта, а также характеристики объекта и кто его обслуживает. Информация сервиса является справочной и не может быть использована в виде юридически значимого документа.

- На портале Росреестра с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Чтобы получить справочную информацию по объекту недвижимости в режиме online, можно использовать специальный сервис в разделе «Электронные услуги и сервисы». По кадастровому номеру, условному номеру или адресу объекта недвижимости можно получить справочную информацию об объекте недвижимости, в том числе сведения о кадастровой стоимости [НПБ 8].

- На портале Росреестра с помощью сервиса «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки».

С помощью сервиса «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» можно ознакомиться с результатами государственной кадастровой оценки, которую проводят органы власти субъектов Российской Федерации или органы местного самоуправления. Для этого надо зайти в раздел «Физическим лицам» или «Юридическим лицам», выбрать «Получить сведения из фонда данных государственной кадастровой оценки». Для получения сведений об объекте недвижимости достаточно ввести кадастровый номер интересующего объекта в поле поиска и нажать на кнопку «Найти». Откроется ссылка на вкладку с информацией о запрашиваемом объекте недвижимости или надпись об отсутствии таких данных (в случае их отсутствия в фонде данных государственной кадастровой оценки). Можно также скачать отчет об определении кадастровой стоимости, в котором содержатся сведения об интересующем объекте недвижимости. Информация сервиса предоставляется бесплатно в режиме реального времени [НПБ 8].

- В офисе Федеральной кадастровой палаты Росреестра или МФЦ

Если по каким-либо причинам не удалось получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости на портале Росреестра, можно запросить кадастровую справку о кадастровой стоимости из ГКН. Для этого надо обратиться в филиал Федеральной кадастровой палаты Росреестра или многофункциональный центр (МФЦ, «Мои документы») лично, либо направить запрос по почте. Если в ГКН есть сведения о кадастровой стоимости объекта, кадастровая справка будет предоставлена бесплатно не позднее чем через 5 рабочих дней со дня получения запроса. При подаче запроса надо указать способ получения готового документа: при личном посещении филиала Федеральной кадастровой палаты Росреестра, в МФЦ или по почте [НПБ 8].



### **2.3. Определение налогового периода, налоговых ставок и налоговых льгот**

Налоговым периодом признается календарный год.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) в зависимости от применяемого порядка определения налоговой базы с учетом положений пункта 5 настоящей статьи Налогового Кодекса РФ.

В случае определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения налоговые ставки устанавливаются в размерах, не превышающих [НПБ 8]:

1) 0,1 % в отношении:

жилых домов, жилых помещений;

объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;

единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);

гаражей и машино-мест;

хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 м<sup>2</sup> и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

2) 2 % в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ, а также в отношении объектов

налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн рублей;

3) 0,5 % в отношении прочих объектов налогообложения.

Налоговые ставки, указанные в подпункте 1 пункта 2 настоящей статьи, могут быть уменьшены до нуля или увеличены, но не более чем в три раза нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) [НПБ 8].

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 (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя), в следующих пределах:

*Таблица 2.1.*

**Определения налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости налоговые ставки**

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 % включительно
Свыше 300 000 до 500 000 рублей включительно	Свыше 0,1 до 0,3 % включительно
Свыше 500 000 рублей	Свыше 0,3 до 2,0 % включительно

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от [НПБ 8]:

1) кадастровой стоимости объекта налогообложения (суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, умноженной на коэффициент-дефлятор (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов));

2) вида объекта налогообложения;

3) места нахождения объекта налогообложения;

4) видов территориальных зон, в границах которых расположен объект налогообложения.

Если налоговые ставки не определены нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), налогообложение производится:

1) в случае определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения – по налоговым ставкам, указанным в пункте 2 настоящей статьи;

2) в случае определения налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости объекта налогообложения - по налоговой ставке 0,1 % в отношении объектов с суммарной инвентаризационной стоимостью, умноженной на коэффициент-дефлятор (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов), до 500 000 рублей включительно и по налоговой ставке 0,3 % в отношении остальных объектов.

С учетом положений настоящей статьи право на налоговую льготу имеют следующие категории налогоплательщиков [НПБ 8]:

1) Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;

2) инвалиды I и II групп инвалидности;

3) инвалиды с детства;

4) участники гражданской войны, Великой Отечественной войны, других боевых операций по защите СССР из числа военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, и бывших партизан, а также ветераны боевых действий (в ред. ФЗ от 29.12.2015 №396-ФЗ);

5) лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, органов внутренних дел и государственной безопасности, занимавшие штатные должности в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период Великой Отечественной войны, либо лица, находившиеся в этот период в городах, участие в обороне которых засчитывается этим лицам в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии;

6) лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом РФ от 15 мая 1991 года №1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», в соответствии с Федеральным законом от 26 ноября 1998 года №175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» и Федеральным законом от 10 января 2002 года №2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»;

7) военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более;

8) лица, принимавшие непосредственное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

9) члены семей военнослужащих, потерявших кормильца, признаваемые таковыми в соответствии с Федеральным законом от 27 мая 1998 года №76-ФЗ «О статусе военнослужащих» (в ред. Федерального закона от 29.12.2015 №396-ФЗ);

10) пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством, а также лица, достигшие возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым в соответствии с законодательством РФ выплачивается ежемесячное пожизненное содержание;

11) граждане, уволенные с военной службы или призывавшиеся на военные сборы, выполнявшие интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия;

12) физические лица, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;

13) родители и супруги военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;

14) физические лица, осуществляющие профессиональную творческую деятельность, – в отношении специально оборудованных помещений, сооружений, используемых ими исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также жилых помещений, используемых для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек, – на период такого их использования;

15) физические лица – в отношении хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 м<sup>2</sup> и которые расположены

на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Налоговая льгота предоставляется в размере подлежащей уплате налогоплательщиком суммы налога в отношении объекта налогообложения, находящегося в собственности налогоплательщика и не используемого налогоплательщиком в предпринимательской деятельности [НПБ 8].

При определении подлежащей уплате налогоплательщиком суммы налога налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида по выбору налогоплательщика вне зависимости от количества оснований для применения налоговых льгот.

Налоговая льгота предоставляется в отношении следующих видов объектов налогообложения:

- 1) квартира или комната;
- 2) жилой дом;
- 3) помещение или сооружение, указанные в подпункте 14 пункта 1 настоящей статьи;
- 4) хозяйственное строение или сооружение, указанные в подпункте 15 пункта 1 настоящей статьи;
- 5) гараж или машино-место.

Налоговая льгота не предоставляется в отношении объектов налогообложения, указанных в подпункте 2 пункта 2 статьи 406 Налогового Кодекса РФ.

Лицо, указанное в пункте 6 статьи 407, которому по состоянию на 31 декабря 2014 года была предоставлена налоговая льгота в соответствии с Законом РФ от 09.12.1991 №2003-1, вправе не представлять в налоговый орган повторно заявление и документы, предусмотренные вышеуказанным пунктом (часть 4 статьи 3 Федерального закона от 04.10.2014 №284-ФЗ) [НПБ 6].

Лицо, имеющее право на налоговую льготу, представляет заявление о предоставлении льготы и документы, подтверждающие право налогоплательщика на налоговую льготу, в налоговый орган по своему выбору.

Уведомление о выбранных объектах налогообложения, в отношении которых предоставляется налоговая льгота, представляется налогоплательщиком в налоговый орган по своему выбору до 1 ноября года, являющегося налоговым периодом, начиная с которого в отношении указанных объектов применяется налоговая льгота.

Налогоплательщик, представивший в налоговый орган уведомление о выбранном объекте налогообложения, не вправе после 1 ноября года, являющегося налоговым периодом, представлять уточненное уведомление с изменением объекта налогообложения, в отношении которого в указанном налоговом периоде предоставляется налоговая льгота [НПБ 8].

При непредставлении налогоплательщиком, имеющим право на налоговую льготу, уведомления о выбранном объекте налогообложения налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида с максимальной исчисленной суммой налога.

Форма уведомления утверждается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов.

#### **2.4. Порядок исчисления суммы налога и сроки уплаты налога**

Сумма налога исчисляется налоговыми органами по истечении налогового периода отдельно по каждому объекту налогообложения как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Сумма налога исчисляется на основании сведений, представленных в налоговые органы в соответствии со статьей 85 Налогового Кодекса РФ [НПБ 8].

В отношении объектов налогообложения, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», налог исчисляется на основании данных о правообладателях, которые представлены в установленном порядке в налоговые органы до 1 марта 2013 года.

В случае, если объект налогообложения находится в общей долевой собственности, налог исчисляется в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи с учетом положений пункта 8 настоящей статьи для каждого из участников долевой собственности пропорционально его доле в праве собственности на такой объект налогообложения.

В случае, если объект налогообложения находится в общей совместной собственности, налог исчисляется в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи с учетом положений пункта 8 настоящей статьи для каждого из участников совместной собственности в равных долях [НПБ 8].

В случае изменения в течение налогового периода доли налогоплательщика в праве общей собственности на объект налогообложения сумма налога исчисляется с учетом коэффициента, определяемого в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи.

В случае возникновения (прекращения) у налогоплательщика в течение налогового периода права собственности на имущество исчисление суммы налога в отношении данного имущества производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых это имущество находилось в собственности налогоплательщика, к числу календарных месяцев в налоговом периоде [НПБ 11].



Если возникновение права собственности на имущество произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно или прекращение права собственности на имущество произошло после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц возникновения (прекращения) указанного права.

Если возникновение права собственности на имущество произошло после 15-го числа соответствующего месяца или прекращение указанного права произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, месяц возникновения (прекращения) указанного права не учитывается при определении коэффициента, указанного в настоящем пункте.

В случае возникновения (прекращения) у налогоплательщика в течение налогового периода права на налоговую льготу исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых отсутствует налоговая льгота, к числу календарных месяцев в налоговом периоде. При этом месяц возникновения права на налоговую льготу, а также месяц прекращения указанного права принимается за полный месяц [НПБ 8].

В случае обращения с заявлением о предоставлении льготы по уплате налога перерасчет суммы налогов производится не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году обращения, но не ранее даты возникновения у налогоплательщика права на налоговую льготу.

В отношении имущества, перешедшего по наследству физическому лицу, налог исчисляется со дня открытия наследства.

Сумма налога за первые четыре налоговых периода с начала применения порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения исчисляется с учетом положений пункта 9 настоящей статьи по следующей формуле [НПБ 8]:

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

где  $H$  – сумма налога, подлежащая уплате. В случае прекращения у налогоплательщика в течение налогового периода права собственности на указанный объект налогообложения, возникновения (прекращения) права на налоговую льготу, изменения доли в праве общей собственности на объект налогообложения исчисление суммы налога ( $H$ ) производится с учетом положений пунктов 4-6 настоящей статьи;

$H1$  – сумма налога, исчисленная в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, исходя из налоговой базы, определенной в соответствии со статьей 403 Налогового Кодекса РФ, без учета положений пунктов 4-6 настоящей статьи;

$H2$  – сумма налога, исчисленная исходя из соответствующей инвентаризационной стоимости объекта налогообложения (без учета положений пунктов 4-6 настоящей статьи) за последний налоговый период определения налоговой базы в соответствии со статьей 404 Налогового Кодекса РФ, либо сумма налога на имущество физических лиц, исчисленная за 2014 год в соответствии с Законом РФ от 9 декабря 1991 года №2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» и приходящаяся на указанный объект налогообложения, в случае применения порядка исчисления налога в соответствии со статьей 403 Налогового Кодекса РФ начиная с 1 января 2015 года;

$K$  – коэффициент, равный:

0,2 – применительно к первому налоговому периоду, в котором налоговая база определяется в соответствующем муниципальном образовании (городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе) в соответствии со статьей 403 Налогового Кодекса РФ;

0,4 – применительно ко второму налоговому периоду, в котором налоговая база определяется в соответствующем муниципальном образовании (городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе) в соответствии со статьей 403 Налогового Кодекса РФ [НПБ 8];

0,6 – применительно к третьему налоговому периоду, в котором налоговая база определяется в соответствующем муниципальном образовании (городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе) в соответствии со статьей 403 Налогового Кодекса РФ;

0,8 – применительно к четвертому налоговому периоду, в котором налоговая база определяется в соответствующем муниципальном образовании (городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе) в соответствии со статьей 403 Налогового Кодекса РФ [НПБ 7].

Начиная с пятого налогового периода, в котором налоговая база определяется в соответствующем муниципальном образовании (городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе) в соответствии со статьей 403 Налогового Кодекса РФ, исчисление суммы налога производится в соответствии с настоящей статьей без учета положений настоящего пункта.

Предусмотренная настоящим пунктом формула не применяется при исчислении налога в отношении объектов налогообложения, указанных в пункте 3 статьи 402 Налогового Кодекса РФ (абзац введен Федеральным законом от 24.11.2014 №366-ФЗ).

В случае, если исчисленное в соответствии с пунктом 8 настоящей статьи в отношении объекта налогообложения значение суммы налога  $H2$  превышает соответствующее значение суммы налога  $H1$ , сумма налога, подлежащая уплате налогоплательщиком, исчисляется без учета положений пункта 8 настоящей статьи.

Налог подлежит уплате налогоплательщиками в срок не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом (в ред. Федерального закона от 23.11.2015 №320-ФЗ) [НПБ 4].

Налог уплачивается по месту нахождения объекта налогообложения на основании налогового уведомления, направляемого налогоплательщику налоговым органом.

Направление налогового уведомления допускается не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году его направления.

Налогоплательщик уплачивает налог не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году направления налогового уведомления.

## **ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ИСЧИСЛЕНИЯ И УПЛАТЫ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГА В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

### **3.1. Особенности исчисления и уплаты имущественного налога физического лица (Белгородская область)**

Статья 57 Конституции РФ гласит [НПБ 1]: «Каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы». Земельный налог и налог на имущество физических лиц – местные налоги и являются основными источниками формирования доходов местных бюджетов, что определяет их особую социальную значимость. Ведь перед местной властью сегодня стоит множество задач по обеспечению комфортного и благополучного проживания на территориях муниципального образования граждан – плательщиков этих налогов: уборка и благоустройство территории, функционирование детских садов, домов культуры, водоснабжение населения, обеспечение жильем малоимущих граждан, строительство и ремонт дорог местного значения, и множество других вопросов. Каждый рубль имущественных налогов – залог стабильного исполнения бюджетных обязательств муниципалитетов и решения вопросов местного значения.

В 2013-2014 годах на федеральном уровне принят ряд законов, направленных на переход к исчислению налогов на недвижимое имущество от кадастровой стоимости. Создание справедливого и «прозрачного» механизма начисления и уплаты налога на недвижимое имущество – одна из важнейших задач совершенствования налоговой системы и регулирования рынка недвижимого имущества [НПБ 5, 8, 11].

На федеральном уровне правовые основы нового порядка налогообложения имущества физических лиц от кадастровой стоимости регулируются главой

32 НК 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.

Законом Белгородской области от 02 ноября 2015 года №9 «Об установлении единой даты начала применения на территории Белгородской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» определена единая дата начала применения на территории Белгородской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости – 1 января 2016 года [НПБ 11].

В ноябре 2015 года органами местного самоуправления городских округов, городских, сельских поселений приняты муниципальные правовые акты, устанавливающие ставки налога на 2016 год.

Постановлением Правительства Белгородской области от 23 ноября 2015 года №414-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за 4 исключением земельных участков) на территории Белгородской области» утверждена кадастровая стоимость объектов недвижимости, которая будет применяться в ближайшие 5 лет.

В настоящее время в средствах массовой информации и сети Интернет появляется множество публикаций о резком увеличении налога на имущество физических лиц в десятки раз в связи с переходом к его исчислению от кадастровой стоимости. Приводятся примеры увеличения кадастровой стоимости по сравнению с инвентаризационной стоимостью, которая ранее составляла налоговую базу, в разы, и делается необоснованный вывод, что во столько же раз увеличится налог. 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).

Единой датой начала применения на территории Белгородской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости определено 1 января 2016 года. Однако это не значит, что в 2016 году гражданам придет налоговое уведомление с суммой налога, рассчитанного по новым правилам от кадастровой стоимости [НПБ 8].

С учетом предусмотренных федеральным законодательством сроков налог на имущество физических лиц исчисляется по истечении года, являющегося налоговым периодом, и уплачивается в срок не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом. Налоговый орган не позднее 30 дней до наступления срока платежа (то есть до 1 ноября года, следующего за истекшим налоговым периодом) обязан направить налогоплательщику налоговое уведомление, содержащее сумму налога, подлежащего уплате, и другую информацию, необходимую для осуществления платежа.

Таким образом, налог за 2016 год, рассчитанный по новым правилам, нужно будет платить только в 2017 году, а точнее – до 1 декабря 2017 года. В 2016 году налогоплательщикам придет уведомление об уплате налога за 2015 год, где налог будет рассчитан, как и раньше от инвентаризационной стоимости. Первый срок уплаты налога от кадастровой стоимости – 1 декабря 2017 года

Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования следующее имущество [НПБ 8]:

- 1) жилой дом;
- 2) жилое помещение (квартира, комната);
- 3) гараж, машино-место;

4) единый недвижимый комплекс (совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически – ст. 133.1 Гражданский кодекс РФ);

5) объект незавершенного строительства;

6) иные здание, строение, сооружение, помещение (например, хозяйственные постройки: теплицы, бани, сараи; коммерческие объекты: производственные, торговые, офисные здания и помещения; принадлежащее физическим лицам любое другое недвижимое имущество, не указанное в пунктах 1-5).

Жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, для целей налогообложения приравниваются к жилым домам.

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

Налогоплательщиками налога признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения.

Если имущество принадлежит гражданину на ином виде права, отличном от права собственности, то такой гражданин не является плательщиком налога на имущество.

Например, гражданин, проживающий в квартире по договору социального найма или аренды, не является плательщиком налога на имущество в отношении такой квартиры.

Однако не все собственники недвижимости, являясь налогоплательщиками, фактически обязаны уплачивать налог. Это связано с наличием целого ряда льгот по налогу, предусматривающих, в частности, для отдельных категорий граждан полное освобождение от уплаты налога.



Налоговые льготы определяются ст. 407 НК РФ (далее «федеральные льготы») [НПБ 8]. Дополнительные льготы также могут быть установлены муниципальными правовыми актами.

Полную информацию о перечне льгот по налогу на имущество физических лиц можно получить с использованием специального сервиса официального сайта Федеральной налоговой службы «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» официального сайта ФНС <https://www.nalog.ru/rn31/service/tax/> (рис.3.1).

The screenshot shows the website interface for the service «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам». The page title is «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам». The user has selected the following parameters:

- Territory: 31 - Белгородская область
- Municipal formation: Белгородский муниципальный район Новосадовское
- Tax type: Налог на имущество ФЛ (selected)
- Tax period: 2015

The search results table is as follows:

Субъект РФ	Мун. образование	Налог	Название документа	Дата документа	Номер документа	
31 - Белгородская область	Новосадовское сельское поселение муниципального района "Белгородский район" Белгородской области	Налог на имущество ФЛ	Решение «Об установлении налога на имущество физических лиц на территории Новосадовского сельского поселения муниципального района «Белгородский район»	06.11.2014	78	<a href="#">Подробнее</a>

Рис. 3.1. Сервис «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» официального сайта ФНС

Федеральные льготы предусматривают полное освобождение от уплаты налога для 15 категорий налогоплательщиков.

К таким категориям в частности относятся:

1) Герои Советского Союза и Герои РФ, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;

2) участники гражданской войны и ВОВ, других боевых операций по защите СССР из числа военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, и бывших партизан, а также ветераны боевых действий;

3) пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством, а также лица, достигшие возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым в соответствии с законодательством РФ выплачивается ежемесячное пожизненное содержание;

4) инвалиды I и II групп инвалидности, инвалиды детства.

При этом право на льготу у данных лиц возникает при определенных условиях.

Во-первых, налоговая льгота возникает только в отношении объекта налогообложения, находящегося в собственности налогоплательщика и не используемого налогоплательщиком в предпринимательской деятельности.

Во-вторых, налоговая льгота предоставляется только в отношении определенных видов объектов налогообложения, к которым относятся:

1) квартира или комната;

2) жилой дом;

3) специально оборудованные помещения, сооружения, используемые физическими лицами, осуществляющими профессиональную творческую деятельность, исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также

жилые помещения, используемые для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек (на период такого их использования);

4) хозяйственное строение или сооружение, площадь которого не превышает 50 м<sup>2</sup> и которое расположено на земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

5) гараж или машино-место.

В отношении других видов недвижимого имущества, даже не используемого гражданином в предпринимательской деятельности, льгота не применяется.

В НК РФ также четко указаны объекты, в отношении которых льгота не предоставляется ни при каких условиях [НПБ 8]. Это:

1) объекты, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;

2) объекты, включенные в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ, а также объекты, образованные путем их раздела (или другого преобразования): торговые центры, административно-деловые (офисные) центры, отдельные объекты торговли, офисного назначения, общественного питания, бытового обслуживания. На территории Белгородской области перечень таких объектов на 2016 год утвержден постановлением Правительства Белгородской области от 23 ноября 2015 года №416-пп «Об утверждении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость».

В-третьих, при определении подлежащей уплате налогоплательщиком суммы налога налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида по выбору налогоплательщика вне зависимости от количества оснований для применения налоговых льгот. Что это значит? Рассмотрим на примере.

Пример: Например, пенсионеру принадлежит один жилой дом, одна квартира, один гараж и одно хозяйственное строение площадью 40 м<sup>2</sup> на садовом участке, которые он не использует в предпринимательской деятельности (стоимость каждого объекта не превышает 300 млн руб.). В этом случае пенсионер вправе заявить льготу на каждый из этих объектов. То есть ни за жилой дом, ни за квартиру, ни за гараж, ни за хозяйственное строение площадью менее 50 м<sup>2</sup> пенсионер не будет уплачивать налог.

Если же пенсионеру принадлежит 2 квартиры, жилой дом и 2 гаража, а также хозяйственное строение площадью 60 м<sup>2</sup> (например, баня), то льготу он заявит на 1 квартиру, 1 жилой дом и 1 гараж. Вторая квартира, второй гараж и хозяйственное строение площадью свыше 50 м<sup>2</sup> попадут под налогообложение по общим правилам. А что если этот пенсионер еще и инвалид 2-й группы? Является ли это основанием для применения льготы и ко второй квартире и второму гаражу? Нет, не является.

Наконец, в-четвертых, если Вы имеете право на налоговую льготу, необходимо представить заявление о предоставлении льготы и документы, подтверждающие право налогоплательщика на налоговую льготу, в налоговый орган. Если такие документы предоставлялись ранее, то повторное их представление в связи с переходом к налогообложению от кадастровой стоимости не требуется.

Рекомендуемая 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 » по ссылке [https://www.nalog.ru/rn31/fl/pay\\_taxes/flat/privilege/](https://www.nalog.ru/rn31/fl/pay_taxes/flat/privilege/).

Уведомление о выборе льготного объекта, если гражданину льготной категории принадлежит несколько объектов одного вида, должно быть направлено в налоговый орган до 1 ноября 2016 года.

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?»

Гражданин имеет право определить такой объект сам. Уведомление о выбранных объектах налогообложения, в отношении которых предоставляется налоговая льгота, представляется налогоплательщиком в налоговый орган по своему выбору до 1 ноября года, являющегося налоговым периодом, начиная с которого в отношении указанных объектов применяется налоговая льгота.

Налогоплательщик, представивший такое уведомление, не вправе после 1 ноября года, являющегося налоговым периодом, представлять уточненное уведомление с изменением объекта налогообложения, в отношении которого в указанном налоговом периоде предоставляется налоговая льгота.

При непредставлении налогоплательщиком, имеющим право на налоговую льготу, уведомления о выбранном объекте налогообложения, налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида с максимальной исчисленной суммой налога [НПБ 8].

Форма уведомления утверждена Приказом ФНС России от 13.07.2015 №ММВ-7-11/280@ « Об утверждении формы уведомления о выбранных объектах налогообложения, в отношении которых предоставляется налоговая льгота по налогу на имущество физических лиц». Форму можно «скачать» на сайте ФНС по ссылке [https://www.nalog.ru/rn77/about\\_fts/docs/5691440/](https://www.nalog.ru/rn77/about_fts/docs/5691440/).

Заявление о предоставлении льготы и уведомление о выборе льготного объекта могут быть представлены в налоговую инспекцию на бумажном носителе, а могут быть поданы с использованием сервиса «Личный кабинет» налогоплательщика официального сайта ФНС <https://lk2.service.nalog.ru/lk/index.html>.

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. Однако на федеральном уровне определяются правила установления налоговых ставок, в том числе их предельные максимальные значения.

Максимальные размеры налоговых ставок в случае определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения приведены в таблице:

Таблица 3.1.

**Максимальные размеры налоговых ставок в случае определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения**

Суммарная инвентаризационная стоимость и/или тип использования объекта	тах размер, %
Объекты, стоимость которых не превышает 300 млн руб.	
Жилые дома, жилые помещения (квартиры, комнаты)	0,1
Объекты незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом	0,1
Единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом )	0,1
Гаражи и машино - места	0,1
Хозяйственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения ЛПХ, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или ИЖС	0,1
Объекты, включенные в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, а также объекты, образованные путем их раздела (или другого преобразования): торговые, административно - деловые (офисные) центры, отдельные объекты торговли, офисного назначения, общественного питания, бытового обслуживания	2
Прочие объекты н алогообложения (например, коммерческие производственные объекты, хозяйственные постройки площадью более 50 кв.м)	0,5
Объекты, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн руб.	2

\*Предельная налоговая ставка 0,1% может быть уменьшена до нуля или увеличена до 0,3% нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Налоговые ставки утверждаются муниципальными правовыми актами представительных органов местного самоуправления городских округов, городских сельских поселений (Совет депутатов, городские, земские собрания). Все эти акты публикуются в печатных СМИ, являющихся источниками официального опубликования муниципальных правовых актов, либо обнародуются иным способом, предусмотренным Уставом муниципального образования (размещение на информационных стендах, в сети Интернет) [НПБ 6, 7].

Для ознакомления с принятыми органами местного самоуправления нормативными правовыми актами об установлении налоговых ставок, необходимо обратиться в соответствующий орган местного самоуправления.

Однако информацию о ставках налога также можно получить с использованием специального сервиса официального сайта ФНС «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» официального сайта ФНС <https://www.nalog.ru/rn31/service/tax/> (см. рис. 3.1).

Если информация о ставках налога на сайте ФНС на 2016 год будет еще не доступна, когда Вы обратитесь к этому сайту, то воспользуйтесь справочной информацией, которую подготовил департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области. Она размещена на сайте департамента [www.dizo31.ru](http://www.dizo31.ru) в разделе «Имущественные отношения», «Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости».

Обращаем внимание, что ставки могут ежегодно пересматриваться путем принятия муниципальных правовых актов в пределах, предусмотренных НК РФ. Такие акты должны быть приняты и опубликованы до 30 ноября года, предшествующего очередному налоговому периоду. То есть ставки на 2016 год уже утверждены. Ставки на 2017 год должны быть утверждены не позднее 30 ноября 2016 года и т.д.

Кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости (ГКН) [НПБ 8].

Кадастровая стоимость определяется в ходе государственной кадастровой оценки независимыми оценщиками. Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулируется ФЗ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимают региональные органы власти или органы местного самоуправления, которые выбирают на конкурсной основе оценщика и заключают с ним договор.

Государственная кадастровая оценка проводится не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года.

Результаты определения кадастровой стоимости по состоянию на 05.07.2015 г., которые будут применяться для целей налогообложения с 01.01.2016 г. утверждены постановлением Правительства Белгородской области от 23 ноября 2015 года №414-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области». Данное постановление опубликовано на сайте «Вестник нормативных правовых актов Белгородской области» ([www.zakon.belregion.ru](http://www.zakon.belregion.ru)) и вступило в силу со дня официального опубликования – 26.11.2015 г.

Результаты определения кадастровой стоимости недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости.

Получить информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно несколькими способами:

1) с использованием сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» официального сайта Росреестра [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request);

2) с использованием сервиса «Публичная кадастровая карта» официального сайта Росреестра <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;

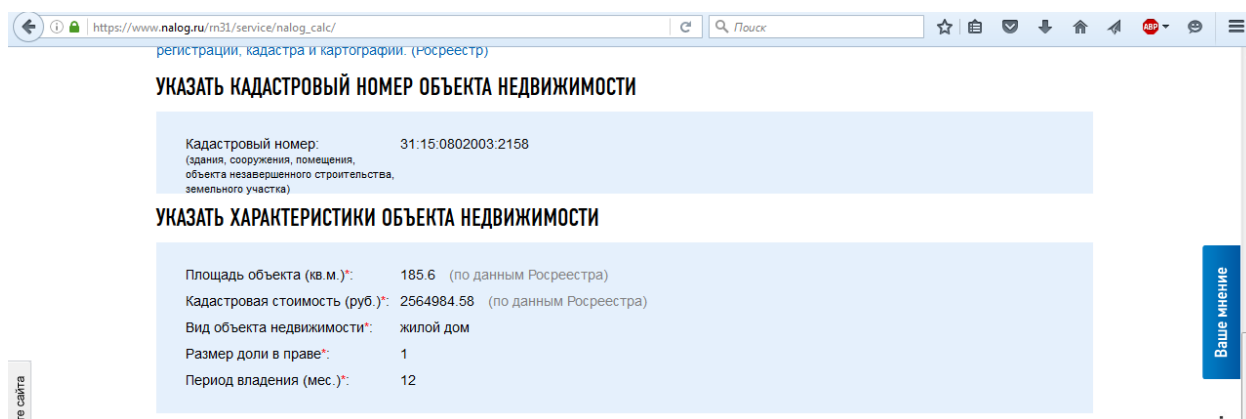


3) с использованием сервиса «Получение сведений из ГКН» официального сайта Росреестра [http://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_gkn\\_form\\_new](http://rosreestr.ru/wps/portal/cc_gkn_form_new);

4) с использованием сервиса «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» официального сайта Росреестра [https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO).

Наиболее удобным и простым является сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (рис. 3.2).

Его удобство заключается в том, что поиск сведений об объекте можно осуществить не только по кадастровому номеру, но и по условному номеру (ранее присваивался БТИ) или адресу объекта недвижимости.



*Рис. 3.2.* Сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» официального сайта Росреестра

Вместе с тем, с помощью сервиса «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» (рис. 3.3) можно ознакомиться с более широкой информацией о результатах государственной кадастровой оценки. Для получения сведений об объекте недвижимости достаточно ввести кадастровый номер интересующего объекта в поле поиска и нажать на кнопку «Найти». Откроется ссылка на вкладку с информацией о запрашиваемом объекте недвижимости. Можно также «скачать» отчет об определении кадастровой стоимости, в котором

содержатся сведения об интересующем объекте недвижимости. Информация сервиса предоставляется бесплатно в режиме реального времени.

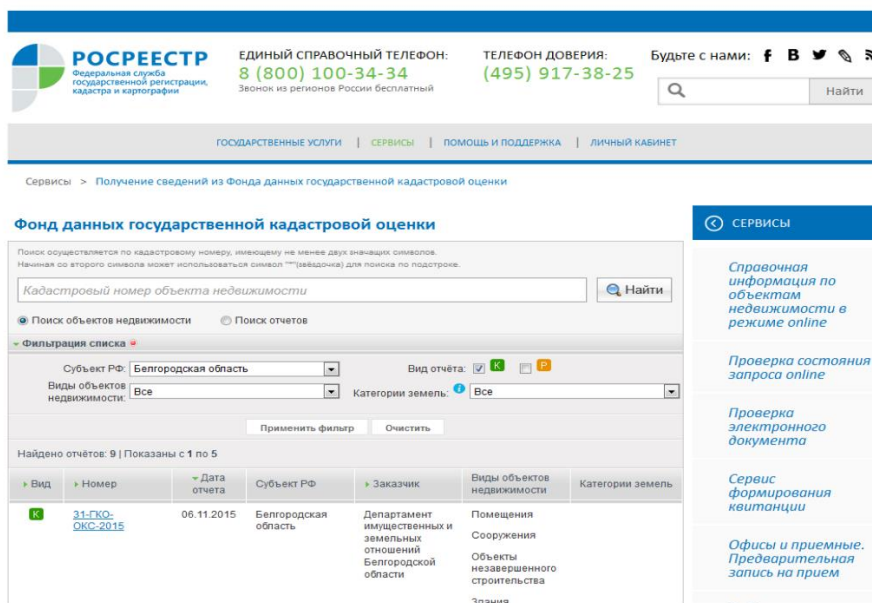


Рис. 3.3. Сервис «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» официального сайта Росреестра

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

При поиске информации о кадастровой стоимости недвижимости часто возникает вопрос: как узнать кадастровый номер своего объекта?

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ государственный учетный номер – кадастровый номер. Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета (в Белгородской области филиалом ФГБУ «Кадастровая палата Росреестра» по Белгородской области).

Ведение учета объектов капитального строительства в государственном кадастре недвижимости осуществляется сравнительно недавно – на территории Белгородской области с 2012 года. Ранее учет недвижимости вели организации технической инвентаризации (БТИ), которые при таком учете также присваивали объектам недвижимости номера, которые назывались учетные, условные или кадастровые номера.

При внесении в ГКН ранее учтенных объектов недвижимости им всем были присвоены новые кадастровые номера, сформированные по правилам ведения ГКН.

Кадастровый номер, присвоенный органом кадастрового учета, имеет следующий вид: 31:XX:XXXXXXXX:X. Например, 31:16:0123029:163. Кадастровые (условные, учетные) номера, ранее присвоенные БТИ, выглядят иным образом. Например, 31:16:0:0034:043679-00/003:0001/A2/0079.

Для того чтобы узнать кадастровую стоимость нужно знать именно «новый» кадастровый номер в формате 31:XX:XXXXXXXX:X. Однако в правоустанавливающих документах на недвижимость, если они оформлялись до начала ведения ГКН в отношении объектов капитального строительства, будет указан «старый» номер БТИ. Вы легко можете узнать «новый» номер для своего объекта, воспользовавшись сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» официального сайта Росреестра <https://rosreestr.ru>.

Для этого достаточно в графе «Устаревший номер» сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» ввести старый кадастровый (условный) номер (в нашем примере 31:16:0:0034:043679-00/003:0001/A2/0079). Далее нужно нажать кнопку «Сформировать запрос». В итоге получаем информацию о новом номере объекта недвижимости (рис. 3.4).

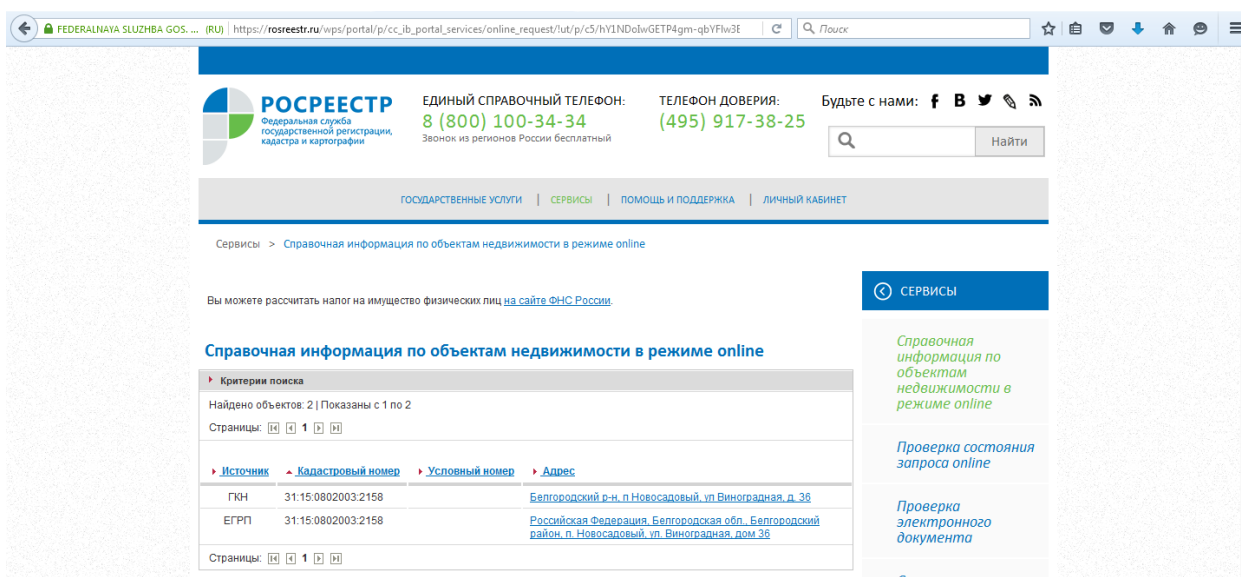
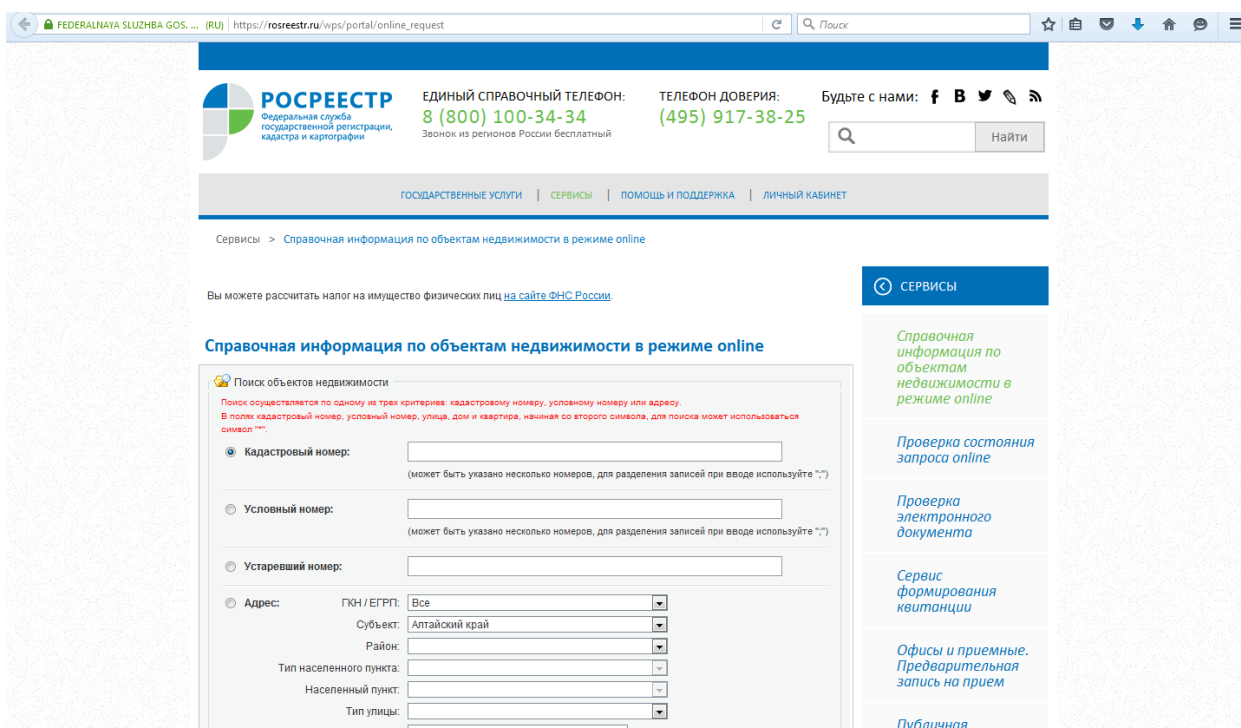


Рис. 3.4. Сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» официального сайта Росреестра

Переоформление свидетельств о регистрации права в связи с присвоением нового кадастрового номера не требуется, документы действительны, сведения о

соответствии старых и новых номеров хранятся в данных государственных информационных систем ГКН и ЕГРП.

Если 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 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. При подаче запроса надо указать способ получения готового документа: при личном посещении филиала Федеральной кадастровой палаты Росреестра, в МФЦ или по почте.

### **3.2. Пример расчета налога на имущество физического лица в Белгородской области в 2016 году**

Налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. То есть если Вы хотите рассчитать налог за 2016 год (помним, что платим налог по этому периоду в 2017 году), то для расчета нужно узнать кадастровую стоимость объекта по состоянию на 01.01.2016 г.

При исчислении налога исходя из кадастровой стоимости определен целый ряд налоговых вычетов, предусматривающих уменьшение налоговой базы (по сравнению с полной кадастровой стоимостью объекта) для [НПБ 8]:

1) квартиры – на величину кадастровой стоимости 20 м<sup>2</sup> общей площади этой квартиры;

2) комнаты – на величину кадастровой стоимости  $10 \text{ м}^2$  площади этой комнаты;

3) жилого дома – на величину кадастровой стоимости  $50 \text{ м}^2$  общей площади этого жилого дома;

4) единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом) – на один миллион рублей.

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  $20 \text{ м}^2$ , и собственник в итоге «получит» вычет в  $40 \text{ м}^2$ .

В случае если при применении налоговых вычетов налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю. Рассмотрим несколько примеров.

1. Объектом налогообложения является квартира площадью  $33 \text{ м}^2$ . Кадастровая стоимость квартиры на 01.01.2016 г. составляет 1 633 5 00 руб. Для расчета налогооблагаемой базы определим удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), разделив общую кадастровую стоимость на площадь. Получим 49 500 руб. за  $1 \text{ м}^2$ . Налоговый вычет будет равен кадастровой стоимости  $20 \text{ м}^2$ , то есть умножаем УПКС (49 500 руб./  $\text{м}^2$ ) на  $20 \text{ м}^2$  и получаем 990 000 руб. Теперь эту сумму нужно вычесть из общей кадастровой стоимости:

$$1\ 633\ 5\ 00 \text{ руб.} - 990\ 000 \text{ руб.} = 643\ 500 \text{ руб.}$$

Это и есть налоговая база. То есть при кадастровой стоимости 1 633 500 руб. ставка налога будет применяться только к 643 500 руб.

2. Объектом налогообложения является жилой дом площадью  $120 \text{ м}^2$ . Кадастровая стоимость дома на 01.01.2016 г. составляет 3 000 000 руб., УПКС равен 25 000 руб. за  $1 \text{ м}^2$ . Налоговый вычет будет равен кадастровой стоимости  $50 \text{ м}^2$ :

умножаем УПКС (25 000 руб./ м<sup>2</sup>) на 50 м<sup>2</sup> и получаем 1 250 000 руб. Теперь эту сумму вычитаем из общей кадастровой стоимости (3 000 000 руб. минус 1 250 000 руб.) и получаем налоговую базу по дому 1 750 000 руб.

3. Объектом налогообложения является жилой дом площадью 42 м<sup>2</sup>. Кадастровая стоимость дома на 01.01.2016 г. составляет 630 000 руб. УПКС равен 15 000 руб. за 1 м<sup>2</sup>. Налоговый вычет будет равен кадастровой стоимости 50 м<sup>2</sup>: умножаем 15 000 руб./ м<sup>2</sup> на 50 м<sup>2</sup> и получаем 750 000 руб. Вычет (750 000 руб.) получился больше кадастровой стоимости дома. В этом случае налоговая база равна 0. То есть, налог с жилых домов площадью 50 м<sup>2</sup> и меньше уплачиваться не будет.

По общему правилу сумма налога исчисляется налоговыми органами по истечении налогового периода отдельно по каждому объекту налогообложения как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, то есть по формуле:

$$\text{Сумма налога в год (руб.)} = \text{Налоговая база (руб.)} \times \text{Ставка (\%)}$$

Налоговую базу можно рассчитать по формуле:

$$\text{Налоговая база} = \text{Кадастровая стоимость объекта (руб.)} - \text{Налоговый вычет (руб.)}$$

В свою очередь налоговый вычет для квартир, комнат, жилых домов определяется следующим образом:

$$\text{Налоговый вычет (руб.)} = \text{УПКС (руб./ м}^2\text{)} \times \text{Площадь вычета,}$$

где: УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости, определяемый путем деления общей кадастровой стоимости объекта на его общую площадь;

Площадь вычета – «неналогооблагаемая» площадь, которая определена статьей 403 НК РФ и составляет 50 м<sup>2</sup> для жилого дома, 20 м<sup>2</sup> для квартиры и 10 м<sup>2</sup> для комнаты в общежитии.

Для недопущения резкого увеличения налоговой нагрузки в связи с началом применения кадастровой стоимости для налогообложения недвижимости НК

РФ предусмотрен «переходный период» – 4 года. По приведенным выше формулам налог будет рассчитываться только в 2020 году, а в 2016-2019 годах будет применяться формула с понижающими коэффициентами.

В первые 4 года с начала применения нового порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения для расчета суммы налога в год предусмотрена более сложная формула:

$$\text{Сумма налога в год (руб.)} = (N_{\text{КС}} - N_{\text{ИНВ}}) \times K + N_{\text{ИНВ}},$$

где:  $N_{\text{КС}}$  – сумма налога в год, исчисленная исходя из кадастровой стоимости путем умножения кадастровой стоимости, уменьшенной на величину налогового вычета, на ставку налога;

$N_{\text{ИНВ}}$  – сумма налога, исчисленная исходя из соответствующей инвентаризационной стоимости объекта налогообложения (за год) за последний налоговый период определения налоговой базы от инвентаризационной стоимости (то есть на территории Белгородской области – за 2015 год);

$K$  – «понижающий коэффициент», равный 0,2 – в 2016 году; 0,4 – в 2017 году; 0,6 – в 2018 году; 0,8 – в 2019 году.

В случае если исчисленное в отношении объекта налогообложения значение суммы налога  $N_{\text{ИНВ}}$  (от инвентаризационной стоимости) превышает соответствующее значение суммы налога  $N_{\text{КС}}$  (от кадастровой стоимости), сумма налога, подлежащая уплате налогоплательщиком, исчисляется без учета понижающих коэффициентов.

Смысл этой формулы следующий. Если налог от кадастровой стоимости по объекту получился меньше ранее уплачиваемого налога от инвентаризационной стоимости (в расчете на год), то с 2016 года налогоплательщик сразу начинает платить более низкую сумму налога от кадастровой стоимости и переходного периода для него нет.

Если же налог от кадастровой стоимости по объекту получился больше ранее уплачиваемого налога от инвентаризационной стоимости (в расчете на год),



то налогоплательщик в первый год заплатит 80 % от суммы старого налога и только 20 % от суммы нового, во второй – 60 % от суммы старого налога и 40 % от суммы нового, в третий год – соответственно 40 % на 60 % , четвертый год – 20 % на 80 % и наконец, на пятый год начнет платить полную сумму налога от кадастровой стоимости [НПБ 10, 11].

Формула расчета налога с понижающими коэффициентами, предусмотренная для переходного налогового периода, не применяется при исчислении налога в отношении объектов, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ, а также объектов, образованных путем их раздела (или другого преобразования): торговых центров, административно-деловых (офисных) центров, отдельных объектов торговли, офисного назначения, общественного питания, бытового обслуживания. На территории Белгородской области перечень таких объектов на 2016 год утвержден постановлением Правительства Белгородской области от 23 ноября 2015 года №416-пп «Об утверждении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость».

В случае, если объект налогообложения находится в общей долевой собственности, налог исчисляется для каждого из участников долевой собственности пропорционально его доле в праве собственности на такой объект налогообложения, а если в общей совместной собственности – для каждого из участников совместной собственности в равных долях.

Если в течение налогового периода произошло прекращение (возникновение) права на объект налогообложения или изменение доли в праве на объект расчет суммы налога, подлежащей уплате, осуществляется с учетом всех этих изменений. К расчетной годовой сумме налога применяется коэффициент, определяемый как отношение числа полных месяцев, в течение которых имущество находилось в собственности налогоплательщика, к числу календарных месяцев в налоговом периоде.

Налоговое уведомление для уплаты налога на имущество физических лиц за 2016 год придет только в 2017 году (до 1 ноября). Но Вам бы хотелось узнать, какой будет сумма налог на имущество от кадастровой стоимости по Вашим объектам уже сегодня. В принципе, обладая необходимой информацией, каждый гражданин может с достаточно высокой степенью точности самостоятельно рассчитать сумму налога от кадастровой стоимости.

Для того потребуется сделать всего лишь 5 шагов:

1. Узнать новый кадастровый номер;
2. Узнать кадастровую стоимость объекта;
3. Узнать ставки налога на 2016 год от кадастровой стоимости и на 2015 год (от инвентаризационной стоимости);
4. Узнать сумму налога от инвентаризационной стоимости за 2015 год или инвентаризационную стоимость, использованную при расчете налога за 2015 год ;
5. Определить налоговую базу с учетом вычетов и произвести расчет суммы налога по формулам, приведенным в ответе на предыдущий вопрос.

Рассмотрим расчет на примере.

Пример: Объектом налогообложения является квартира, расположенная на территории г. Белгорода, площадью 72,3 м<sup>2</sup>. У собственника в свидетельстве указан старый условный номер 31:16:0:0034:043679-00/003:0001/A2/0079.

Шаг 1. Узнаем новый кадастровый номер. Воспользовавшись сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» официального сайта Росреестра [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request), определяем новый кадастровый номер 31:16:0123029:163.

Шаг 2. Узнаем кадастровую стоимость. Воспользовавшись сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» официального сайта Росреестра [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request), определяем,

что кадастровая стоимость объекта на 01.01.2016 г. равна 3 221 536,17 руб. (Рассчитываем УПКС  $3\,221\,536,17 : 72,3 = 44\,558$  руб. за 1 м<sup>2</sup>).

Шаг 3. Узнаем ставки налога на 2016 год (от кадастровой стоимости) и на 2015 год (от инвентаризационной стоимости).

С использованием ранее полученной информации и сервиса официального сайта ФНС «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» официального сайта ФНС <https://www.nalog.ru/rn31/service/tax/> узнаем ставки налога на территории г. Белгорода.

Ставка налога от инвентаризационной стоимости на 2015 год установлена для имущества, суммарная инвентаризационная стоимость которого свыше 300 000 до 500 000 рублей включительно, в размере 0,3 %.

Ставка налога от кадастровой стоимости на 2016 год для квартир стоимостью не выше 4 000 000 рублей составляет 0,1 %.

Шаг 4. Узнаём сумму налога от инвентаризационной стоимости за 2015 год.

Можно дожидаться получения налогового уведомления за 2015 год либо узнать эту информацию из сервиса «Личный кабинет налогоплательщика» <https://lk2.service.nalog.ru/lk/index.html> на сайте ФНС после того, как будет произведен налоговыми органами расчет суммы налога (обычно это происходит во 2-3 кварталах года, следующего за налоговым периодом, т.е. в нашем случае во 2-3 кварталах 2016 года). Если ждать не хочется, можно просчитать эту сумму самому, оттолкнувшись от данных 2014 года. Просто умножить инвентаризационную стоимость, использованную для расчета налога за 2014 год (уведомление по нему приходило в 2015 году, и Вы оплатили его до 1 ноября 2015 года) на коэффициент-дефлятор 1,147. Затем скорректированную инвентаризационную стоимость умножить на ставку налога, установленную в вашем муниципальном образовании на 2015 год.

В нашем случае инвентаризационная стоимость (с учетом коэффициента-дефлятора) составила 469 950 руб., сумма налога от инвентаризационной стоимости по ставке 0,3 % – 1409,85 руб.

Шаг 5. Определяем налоговую базу и производим расчет суммы налога:

Налоговая база=

Кадастровая стоимость объекта (руб.) –

Налоговый вычет (руб.) =

Кадастровая стоимость объекта (руб.) –

УПКС (руб./ м<sup>2</sup>) x Площадь вычета =

3 221 536,17 руб. - 44 558 руб./ м<sup>2</sup> x 20 м<sup>2</sup> = 2 330 376 руб.

Максимальный (расчетный) налог от кадастровой стоимости без понижающих коэффициентов

$N_k = \text{Налоговая база (руб.)} \times \text{Ставка налога (\%)} =$

$2\,330\,376 \times 0,1 \% = 2\,330,4 \text{ руб. лей.}$

Такой сумма налога будет за 2020 год.

Произведем расчет по годам переходного периода 2016-2019 гг. с учетом понижающих коэффициентов:

Сумма налога =  $(N_{\text{КС}} - N_{\text{ИНВ}}) \times K$  (коэффициент) +  $N_{\text{ИНВ}}$

Для расчета налога после 01.01.2016 г. (когда в интернет-сервисах обновятся данные о кадастровой стоимости) можно также воспользоваться новым сервисом «Расчет налога на имущество физических лиц» официального сайта ФНС [https://www.nalog.ru/rn31/service/nalog\\_calc/](https://www.nalog.ru/rn31/service/nalog_calc/).

*Таблица 3.1.*

**Динамика понижающего коэффициента с 2016 по 2019 гг.**

Год	Коэффициент	Расчет	Сумма, руб.
-----	-------------	--------	-------------

2016	0,2	$(2330,4 - 1409,85) \times 0,2 + 1409,85$	1594
2017	0,4	$(2330,4 - 1409,85) \times 0,4 + 1409,85$	1778
2018	0,6	$(2330,4 - 1409,85) \times 0,6 + 1409,85$	1962
2019	0,8	$(2330,4 - 1409,85) \times 0,8 + 1409,85$	2146

Здесь достаточно ввести сведения о кадастровом номере, сумме налога от инвентаризационной стоимости по Вашему объекту, рассчитанной по «старым» правилам и автоматически получить расчет налога за 2016 год (рис. 3.5).

регистрации, кадастра и картографии. (Росреестр)

### УКАЗАТЬ КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Кадастровый номер: 31:15:0802003:2158  
(здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, земельного участка)

### УКАЗАТЬ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Площадь объекта (кв. м.): 185,6 (по данным Росреестра)  
 Кадастровая стоимость (руб.): 2564984,58 (по данным Росреестра)  
 Вид объекта недвижимости\*: жилой дом  
 Размер доли в праве\*: 1  
 Период владения (мес.): 12

### РАСЧЕТ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Налоговый вычет (кв. м.): 50  
 Ставка налога (%)\*: 0,3  
 Сумма налога исходя из инвентаризационной (руб.): 6848  
 Размер льготы (%)\*: 0

**Сумма к уплате 5622 руб.** [Распечатать](#)

Сумма к уплате указана за 1-ый налоговый период введения налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости (с учетом понижающего коэффициента 0,2).  
 Перейти к разделу на сайте «Налог на имущество физических лиц 2016».

Если Вы заметили на сайте опечатку или неточность, мы будем признательны, если Вы сообщите об этом. Выделите текст, который по Вашему мнению содержит ошибку, и нажмите на клавиатуре комбинацию клавиш: Ctrl + Enter или нажмите сюда.

Рис. 3.5. Сервис «Расчет налога на имущество физических лиц» официального сайта ФНС

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

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.

Действительно, инвентаризационная стоимость рассчитывалась по устаревшим методикам и давно не соответствовала реальному уровню цен на недвижимость, особенно в крупных городах.

Так, например, в г. Белгород, по данным официальных документов, средняя стоимость жилья в 4-м квартале 2015 года составила 61 125 руб. за 1 м<sup>2</sup> (постановление администрации города Белгорода от 06.10.2015 №134 «Об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилья в целях отнесения граждан к малоимущим для постановки на учет нуждающихся в жилых помещениях»). В это же время инвентаризационная стоимость жилых объектов в среднем составляла 7 500 руб. за 1 м<sup>2</sup>. Средняя кадастровая стоимость по жилым объектам в г. Белгороде утверждена на уровне 49 880 рублей за 1 м<sup>2</sup> для квартир и 33 530 руб. за 1 м<sup>2</sup> для жилых домов. Как видно, кадастровая стоимость ниже уровня официальной статистики на 20 % для квартир и на 55 % для индивидуальных жилых домов. Но все же она существенно выше инвентаризационной – на территории г. Белгород такое превышение максимально и составляет 4,5-6 раз. В других муниципальных образованиях такое соотношение ниже и составляет 1,5-4,5 раза. В сельских же населенных пунктах для отдельных объектов кадастровая стоимость даже ниже, чем инвентаризационная.

Итак, кадастровая стоимость в большинстве (но не во всех!) случаях выше инвентаризационной стоимости. Означает ли это, что налог вырастет пропорционально соотношению указанных видов стоимости? Нет! Поясним почему.

Во-первых, потому, что при исчислении налога от кадастровой стоимости меняется порядок расчета налоговой базы: ранее в качестве налоговой базы бралась суммарная инвентаризационная стоимость всех объектов, принадлежащих налогоплательщику, теперь – к кадастровой стоимости каждого объекта при расчете налоговой базы применяются вычеты, уменьшающие налоговую базу: 50 м<sup>2</sup> с каждого жилого дома, 20 м<sup>2</sup> – с квартиры, 10 м<sup>2</sup> – с комнаты. То есть фактически для однокомнатной квартиры площадью 33 м<sup>2</sup> под налогообложение попадает только 1/3 площади, для квартиры 45 м<sup>2</sup> – чуть больше 1/2 площади, а для квартиры 60 м<sup>2</sup> – 2/3, для индивидуального жилого дома площадью 100 м<sup>2</sup> – 1/2 площади, для жилого дома площадью 150 м<sup>2</sup> – 2/3 площади и т.д.

Во-вторых, при исчислении налога от кадастровой стоимости будут применяться совершенно другие ставки, отличные от тех, которые были установлены при расчете налога от инвентаризационной стоимости. Напомним, что от инвентаризационной стоимости объекта ставки устанавливались по прогрессивной шкале в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости: до 300 000 руб. – 0,1 %, от 300 000 до 500 000 руб. – 0,3 %, свыше 500 000 руб. – от 0,5 % до 2 % (по решениям органов местного самоуправления).

Так как инвентаризационная стоимость ежегодно индексировалась, большинство объектов уже попадали в группу стоимостью свыше 500 000 рублей и облагались по максимальным ставкам. Например, в г. Белгород эта ставка для объектов инвентаризационной стоимостью свыше 500 000 рублей составляла 0,75 %, а для объектов инвентаризационной стоимостью свыше 1 млн руб. – 1,2 %.

Новые ставки налога от кадастровой стоимости для некоммерческих объектов граждан (жилых домов, квартир, гаражей) установлены органами местного самоуправления в пределах 0,1-0,3 %. То есть для большинства объектов они уменьшаются как минимум в 1,6 раза, как максимум – в 20 раз! Например, в г. Белгород для квартир стоимостью до 4 млн руб. ставка установлена в размере 0,1

%, для квартир стоимостью свыше 4 млн руб. – 0,15 %. То есть для жителя г. Белгород, который ранее уплачивал налог от инвентаризационной стоимости по ставке 0,75 %, при переходе к исчислению налога от кадастровой стоимости ставка уменьшится как минимум в 5 раз, а по ставке 1,2 % – ставка налога от кадастровой стоимости уменьшится в 8 раз!

Таким образом, приведенные примеры свидетельствуют, что, даже несмотря на существенный рост кадастровой стоимости по сравнению с инвентаризационной, сумма налога может не только не увеличиться, но и даже уменьшиться за счет применения налоговых вычетов и новых ставок, которые могут для конкретного объекта быть во много раз ниже, чем ранее.

Таким образом, на основании вышеизложенного возможно самостоятельно рассчитать свой налог от кадастровой стоимости и убедиться, что он существенно не изменился. 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. Новый порядок исчисления налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости для собственников недвижимости носит более равнонапряженный характер.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Процесс изучения имущественного налогообложения вполне предсказуемо приводит к выводам о значимости имущественных налогов в качестве первых налоговых источников изъятия средств в пользу государственного бюджета. Имущество является наиболее стабильным объектом налогообложения, прежде всего вследствие своей стационарности. Имущественные налоги имеют большой фискальный и регулирующий потенциал, одновременно обладая всеми достоинствами прямых налогов, и при эффективном управлении способны значительно увеличить доходы региональных и местных бюджетов.

Доля доходов от имущественных налогов, взимаемых с физических лиц незначительна: в бюджетной системе РФ – около 1,1 %.

Приблизительно 75 % всех поступлений имущественных налогов с физических лиц обеспечивает транспортный налог, налог на имущество с физических лиц – около 23 %, а доля земельного налога с физических лиц не превышает 2-4 %.

Налог на имущество физических лиц устанавливается в качестве местного налога, формирующего доходную базу местных бюджетов. Это означает, что он вводится в действие в соответствии с НК, нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления. При этом на местном уровне самостоятельно определяются такие элементы налогообложения как налоговые ставки, порядок и сроки уплаты налога. Кроме того, представительные органы местного самоуправления могут также устанавливать дополнительные налоговые льготы для налогоплательщиков данного налога.

Налог на имущество физических лиц принадлежит к числу традиционных сборов, которые хорошо известны большинству современных государств. Однако за время своего существования этот вид налогообложения претерпел и продолжает претерпевать значительные трансформации. Проходящая ныне

глобальная налоговая реформа, со свойственной ей общей тенденцией к расширению базы налогообложения и соответственно поискам новых форм и видов обложения, не могла не отразиться на данном налоге.

Так, например, планируется заменить налог на имущество и земельный налог на налог на недвижимость, законопроект уже согласован Минфином с Минэкономразвития и внесен в правительство. Предполагается, что Госдума рассмотрит его в рамках осенней сессии. Конкретные размеры налога будут устанавливаться нормативно-правовыми актами муниципальных образований. Но в перспективе максимальная ставка нового налога может быть увеличена. Для пенсионеров и федеральных льготников, которые сейчас освобождены от уплаты налога на имущество, будут предусмотрены вычеты.

Максимальная ставка налога на жилые здания и помещения должна будет определена регионами до 0,1 % кадастровой стоимости объекта. Владельцам нежилых помещений придется заплатить максимум 0,5 %. Земли под жилье, дачи и сельское хозяйство будут стоить собственникам до 0,3% кадастровой стоимости, земли под другие цели – 1,5 %.

При этом всем собственникам жилья по закону полагается вычет в 20 м<sup>2</sup> на каждую квартиру, дом и дачу. Для льготников он больше, кроме того, к нему прибавляется вычет на землю.

Налог на имущество по-прежнему будет рассчитываться отдельно на земли и здания. Стоит отметить, что налог на землю уже рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земли, однако за квартиры и дома россияне пока платят исходя из инвентаризационной стоимости недвижимости.

Итак, кадастровая стоимость в большинстве случаев выше инвентаризационной стоимости, но это не означает, что налог вырастет пропорционально соотношению указанных видов стоимости.

Во-первых, потому, что при исчислении налога от кадастровой стоимости меняется порядок расчета налоговой базы: ранее в качестве налоговой базы бралась суммарная инвентаризационная стоимость всех объектов, принадлежащих налогоплательщику, теперь – к кадастровой стоимости каждого объекта при расчете налоговой базы применяются вычеты, уменьшающие налоговую базу.

Во-вторых, при исчислении налога от кадастровой стоимости будут применяться совершенно другие ставки, отличные от тех, которые были установлены при расчете налога от инвентаризационной стоимости.

Таким образом, несмотря на существенный рост кадастровой стоимости по сравнению с инвентаризационной, сумма налога может не только не увеличиться, но и даже уменьшиться за счет применения налоговых вычетов и новых ставок, которые могут для конкретного объекта быть во много раз ниже, чем ранее.

Таким образом, на основании вышеизложенного возможно самостоятельно рассчитать свой налог от кадастровой стоимости и убедиться, что он существенно не изменился. 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. Новый порядок исчисления налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости для собственников недвижимости носит более равнонапряженный характер.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Березин, М.Ю. Системные проблемы в сфере налогообложения имущества физических лиц / М.Ю. Березин // Финансы и кредит – М.: Феникс, 2010. – 358 с.
2. Буздалов, И.В. Механизм рентных отношений и проблемы его реализации в сельском хозяйстве / И.В. Буздалов // АПК: экономика, управление. – 1997. – №11. – 41 с.
3. Васильева, Ю.Д. Год на раздумье: За недвижимость без регистрации будут штрафовать / Ю.Д. Васильева // Российская газета от 07.06.2011.
4. Голодова, Ж.Г. Трансформация налога на имущество физических лиц в России: предпосылки и направления / Ж.Г. Голодова // Финансы – М.: ИНФРА, 2012. – 153 с.
5. Зыкова, Т.В. Налог на жилье вырастет вдвое / Т.В. Зыкова // Российская Газета от 28.01.13.
6. Зыкова, Т.В. Налоговые маневры / Т.В. Зыкова // Российская Газета от 02.05.2012.
7. Зыкова, Т.В. Роскошный налог / Т.В. Зыкова // Российская Газета от 18.01.2011.
8. Карнаухова, Е.С. Дифференциальная рента и экономическая оценка земли / Е.С. Карнаухова. – М: Экономика. – 1977 – 256 с.
9. Качур, О.В. Налоги и налогообложение / О.В. Качур // Налоги – М.: КноРус, 2011. – 247 с.
10. Комментарий к Налоговому кодексу РФ части второй (постатейный). – М.: МЦФЭР. – 2008.
11. Лозовой, Л.М. Налоги и налогообложение: конспект лекций / Л.М. Лозовой, Э.А. Чельшева – Ростов-на-Дону: Феникс. – 2006. – 152 с.

12. Лыкова, Л.И. Налоги и налогообложение в России / Л.И. Лыкова. – 2006. – 64 с.
13. Макаров, А.М. Источников дохода местных бюджетов станет больше / А.М. Макаров // Руководитель бюджетной организации. – 2012. – № 10. – С. 17-18.
14. Миляков, Н.В. / Н.В. Миляков. – Налоги и налогообложение. – 2006. – 15 с.
15. Морозова, Л.Ю. Изменения в Налоговом кодексе с 2013 года / Л.Ю. Морозова // Учреждения культуры и искусства: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2013. – № 1. – С. 20-27.
16. Налоги в условиях экономической интеграции / Под ред. В.С. Барда, Л.П. Павловой. – М.: Кнорус. – 2006. – 188 с.
17. Налоги: Учебник / Под ред. Д.Г. Черника. – М.: Финансы и статистика. – 2007. – 94 с.
18. Николаева, И. А. Экономическая энциклопедия / И.А. Николаева // Экономика – М.: КноРус, 2011. – 160 с.
19. «О внесении изменений в законодательные акты РФ в связи с расширением полномочий органов государственной власти субъектов РФ по предметам совместного ведения РФ и субъектов РФ, а также с расширением перечня вопросов местного значения муниципальных образований» (в ред. 08.11.2010 г.), № 199-ФЗ, от 29.12.2004 г. // Справочная система «КонсультантПлюс».
20. «О внесении изменений в законодательные акты РФ и признании утратившими силу некоторых законодательных актов РФ в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» (в ред. 20.01.2015 г., с

изм. и доп., вступающими в силу с 20.01.2016), № 122-ФЗ, от 22.08.2004 г. // Справочная система «КонсультантПлюс».

21. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с совершенствованием разграничения полномочий» (в ред. 30.11.2015 г.), № 199-ФЗ, от 31.12.2005 г. // Справочная система «КонсультантПлюс».

22. Панской, В.Г. Налоги и налоговая система РФ: Учебник / В.Г. Панской. – М.: Финансы и статистика. – 2007. – 196 с.

23. Перов, А.В. Налоги и налогообложение: учебн. пособие для студентов / А.В. Перов, А.В. Толкушин – М., Юрайт. – 2007. – 215 с.

24. Практический комментарий основных изменений налогового законодательства с 2016 года» // подготовлен специалистами АО «Консультант Плюс» (с изм. и доп. от 21.01.2016).

25. Приказ ФНС России от 05.10.2010 №ММВ-7-11/479 // «Российская Бизнес-газета», №13, 03.04.2012 (приложение к Приказу).

26. Приказ ФНС России от 26.11.2014 №ММВ-7-11/598@ «Об утверждении формы и формата представления сообщения о наличии объектов недвижимого имущества и (или) транспортных средств, признаваемых объектами налогообложения по соответствующим налогам, уплачиваемым физическими лицами, а также порядка заполнения формы и порядка представления сообщения в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи» / «Российская газета», №284, 12.12.2014 (в ред. 12.12.2014 г., с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2015)

27. Проект поправок Правительства Российской Федерации к проекту федерального закона N 51763-4 // «Российская Газета» от 24.04.2013.

28. Савченко, Е.Н. Налоговая система: проблема, решения / Е.Н. Савченко // АПК: экономика, управление. – 1998. – № 2. – С. 39-45.

29. Толкушкин, А.В. История налогов в России / А.В. Толкушин // Учебник – М.: Инфра-М. – 2011. – 56 с.

30. Черник, Д.Г. Налоги / Д.Г. Черник. – М: Финансы и статистика. – 1997. – 220 с.

31. Черник, И.Д. Всё о поправках в налоговый кодекс РФ / И.Д. Черник. – 2007. – 84 с.