

## КАК РАССЧИТАТЬ НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ИСХОДЯ ИЗ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ?

С 01.01.2015 введен новый порядок исчисления налога на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости (гл. 32 НК РФ).

На сегодняшний день на новый порядок исчисления этого налога перешли 62 региона России из 85. Большая часть из 23 оставшихся субъектов уже приняла решение перейти на новую систему с 1 января 2018 года.

На территории Ростовской области решение о начислении налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости еще не принято.

Постановлением Правительства Ростовской области от 27.12.2016г. №881, утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства), расположенных на территории Ростовской области, по состоянию на 01.01.2016г. (Приложение №1 к постановлению от 27.12.2016г. №881).

Налог на имущество физических лиц рассчитывает сама налоговая инспекция по месту нахождения имущества по истечении календарного года отдельно по каждому объекту налогообложения, после чего направляет вам (не позднее 30 дней до наступления срока платежа) налоговое уведомление, в котором указываются объект налогообложения, налоговая база, сумма налога к уплате и срок уплаты налога (п. п. 2, 3 ст. 52, п. 1 ст. 408, п. 2 ст. 409 НК РФ). Если у вас несколько объектов недвижимости в разных регионах, то вы получите уведомления от разных инспекций. Если же вы такое уведомление не получите, вам следует направить в инспекцию сообщение о своем имуществе (п. 2.1 ст. 23 НК РФ). Самостоятельно ничего рассчитывать не требуется.

Несмотря на это, вы должны уметь проверить расчет налоговой инспекции, поскольку налог по ряду причин может быть завышен (учтены не все сведения, использованы недостоверные сведения, допущены технические или арифметические ошибки в самом расчете).

Чтобы проверить правильность расчета налога исходя из кадастровой стоимости, рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

### ***Шаг 1. Установите, верно ли определено имущество, которое облагается налогом.***

Налогом на имущество физических лиц облагаются (п. п. 1, 2 ст. 401 НК РФ):

- 1) жилой дом, в том числе дома и жилые строения, расположенные на земельных участках для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства;
- 2) жилое помещение (квартира, комната);
- 3) гараж, машино-место;
- 4) единый недвижимый комплекс;

- 5) объект незавершенного строительства;
- б) иные здания, строения, сооружения, помещения.

Имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома, не является объектом налогообложения (п. 3 ст. 401 НК РФ).

*Примечание. Сведения о таких объектах налоговые органы по месту нахождения имущества получают от территориальных отделений Росреестра (ст. 85 НК РФ).*

### **Шаг 2. Установите, правильно ли определена налоговая база.**

Налоговая база определяется исходя из представленной в налоговый орган кадастровой стоимости объекта, указанной в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН, до 01.01.2017 - ЕГРП) по состоянию на 1 января года, за который уплачивается налог, а если объект новый (образован в течение года) - на дату его регистрации (п. 1 ст. 403 НК РФ).

Налог считается по каждому объекту недвижимости в отдельности. Если недвижимость находится в общей долевой собственности, то каждый из ее участников будет платить налог пропорционально своей доле. А если квартира (или иная недвижимость) находится в общей совместной собственности супругов и оба они указаны в свидетельстве о регистрации права собственности, то они будут платить налог поровну (п. 3 ст. 408 НК РФ).

Кадастровая стоимость может быть пересмотрена в течение года. В общем случае налоговая инспекция не учтет такое изменение стоимости при расчете налога, то есть пересчитывать налог ни за текущий налоговый период, ни за предыдущие периоды она не будет.

Но есть два исключения, когда налоговая инспекция учтет изменение и пересчитает налог (п. 2 ст. 403 НК РФ; ч. 1 ст. 61 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; ст. 24.18 Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ; ч. 1 ст. 22 Закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ; п. п. 2.2, 3.1 - 4.1 Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 18.03.2011 N 113):

- в целях исправления технической ошибки (описки, опечатки, грамматической или арифметической ошибки или другой подобной ошибки), ошибки, допущенной при осуществлении государственного кадастрового учета;

- по решению суда или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Если вы хотите удостовериться в том, что ИФНС при расчете налога использовала верную кадастровую стоимость объекта, информацию о ней по состоянию на 1 января можно узнать, направив в территориальный орган Росреестра запрос о предоставлении выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости. Выписка о кадастровой стоимости объекта недвижимости предоставляется бесплатно по запросам любых лиц (ч. 6 ст. 62, ч. 4 ст. 63

Закона N 218-ФЗ).

**Примечание.**

Для того, чтобы узнать кадастровый номер имущества по адресу, необходимо зайти на официальный сайт [dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru); по шагово:

**государственная информационная система ЖКХ;  
реестры;  
реестры объектов жилищного фонда;  
заполнить исходные данные;  
найти.**

**Получим информацию следующего содержания:**

Индекс, почтовый адрес  
Кадастровый номер объекта  
Год ввода в эксплуатацию  
Количество этажей  
Состояние объекта  
Управляющая компания

Исходя из имеющегося кадастрового номера, кадастровую стоимость объектов недвижимости можно найти в Приложении №1 постановления Правительства Ростовской области от 27.12.2016г. №881 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Ростовской области», имеющийся на официальном сайте Правительства Ростовской области, а также на официальном портале правовой информации региона.

**Пошагово:**

Экономика;  
Кадастровая стоимость;  
Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащих адресный характер объектов.

**Обращаем Ваше внимание, что результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, доведены письмом КУМИ от 14.02.2017 №89/82-11в адрес глав Администраций поселений.**

В целях налогообложения полная кадастровая стоимость объекта жилой недвижимости уменьшается на стоимость определенного количества квадратных метров в зависимости от вида жилой недвижимости (п. п. 3 - 5 ст. 403 НК РФ):

- по квартире - 20 кв. м;
- по комнате - 10 кв. м;
- по жилому дому - 50 кв. м.

Данный вычет применяется ко всей кадастровой стоимости каждого объекта недвижимости независимо от количества собственников

(Информация ФНС России от 03.10.2016).

***Обратите внимание!***

*В отношении нежилых домов, расположенных на земельных участках для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, начиная с 2015 г. действуют те же правила налогообложения, что и в отношении жилых домов. То есть по такому объекту применяется вычет в размере 50 кв. м, а максимальная ставка налога должна быть не более 0,3%. Налогоплательщики, уплатившие налог в большем размере, имеют право на зачет или возврат излишне уплаченной суммы (п. 1 ст. 78, п. 2 ст. 401, п. 5 ст. 403, пп. 1 п. 2, п. 3 ст. 406 НК РФ; ч. 18 ст. 13 Закона от 30.11.2016 N 401-ФЗ).*

В отношении единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение, налоговая база уменьшается на 1 млн руб. (п. 6 ст. 403 НК РФ).

Если при применении налоговых вычетов налоговая база принимает отрицательное значение, для расчета налога такая база принимается равной нулю и налог платить не нужно (п. 8 ст. 403 НК РФ).

***Шаг 3. Проверьте, правильно ли применена налоговая ставка.***

Узнать о ставках налога, установленных в конкретном регионе, можно с помощью интернет-сервиса ФНС России "Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам" или на сайтах региональных управлений ФНС России.

Если ставки не определены местным и региональным законодательством, налог рассчитывается исходя из максимальных ставок, установленных в п. 2 ст. 406 НК РФ (пп. 1 п. 6 ст. 406 НК РФ).

***Шаг 4. Определите, правильно ли указан срок владения имуществом.***

Если вы владели имуществом менее года, то налог исчисляется с учетом коэффициента, который определяется как отношение числа полных месяцев владения имуществом к 12 (числу календарных месяцев в календарном году) (п. 5 ст. 408 НК РФ).

***Обратите внимание!***

*В отношении имущества, перешедшего вам по наследству, налог исчисляется со дня открытия наследства (п. 7 ст. 408 НК РФ), в остальных случаях - с даты регистрации права собственности.*

Количество месяцев владения имуществом зависит от дня оформления права собственности на это имущество (открытия наследства) (п. 5 ст. 408

НК РФ):

- если такой день - до 15-го числа месяца включительно, то налог исчисляется с начала этого месяца;

- если после 15-го числа месяца, то налог исчисляется с начала следующего месяца.

Дата, с которой прекращается исчисление налога, определяется аналогично.

***Шаг 5. Выясните, есть ли у вас право на льготу по налогу.***

Полностью освобождаются от уплаты налога, в частности, социально незащищенные граждане (например, инвалиды I и II групп, пенсионеры); люди творческих профессий; владельцы хозяйственного строения или сооружения, площадь которого не превышает 50 кв. м, если такая постройка расположена на земле, предоставленной для личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства (ст. 407 НК РФ).

Кроме того, на местном уровне могут быть предусмотрены дополнительные льготы, а также основания и порядок их применения (абз. 2 п. 2 ст. 399 НК РФ).

Нельзя заявить льготу по недвижимости, кадастровая стоимость которой более 300 млн руб. (пп. 2 п. 2 ст. 406, п. 5 ст. 407 НК РФ).

Независимо от количества оснований льгота предоставляется только в отношении одного объекта каждого вида по вашему выбору (п. п. 3, 7 ст. 407 НК РФ).

***Примечание.*** Информацию о льготах, установленных местными органами власти, вы можете получить через интернет-сервис ФНС России "Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам" или на сайте УФНС вашего региона.

Чтобы получить льготу по налогу, в налоговый орган нужно представить заявление и подтверждающие документы. В том числе их можно направить через личный кабинет налогоплательщика (п. 2 ст. 11.2, п. 6 ст. 407 НК РФ). Если вам была предоставлена налоговая льгота по старому Закону от 09.12.1991 N 2003-1, представлять в налоговую инспекцию документы для получения льготы по новым правилам не нужно (ч. 4 ст. 3 Закона от 04.10.2014 N 284-ФЗ).

Если в течение календарного года у вас возникло (прекратилось) право на льготу, сумма налога исчисляется с учетом коэффициента, который определяется как отношение числа полных месяцев, в течение которых отсутствует налоговая льгота, к числу календарных месяцев в налоговом периоде. При этом месяц возникновения права на льготу, а также месяц прекращения указанного права принимается за полный месяц (п. 6 ст. 408 НК РФ).

Льготу можно использовать, даже если вы обратились за ней несвоевременно. При этом пересчитать налог можно будет не более чем за три года, предшествующих календарному году обращения, но не ранее даты возникновения у вас права на льготу. Для перерасчета налога нужно подать в налоговую инспекцию письменное заявление и подтверждающие льготу документы (п. 6 ст. 408 НК РФ). Налоговая инспекция должна принять решение о возврате суммы излишне уплаченного налога в течение 10 рабочих дней со дня получения такого заявления, а вернуть налог - в течение месяца со дня получения заявления (п. 6 ст. 6.1, п. п. 6, 8 ст. 78 НК РФ).

**Шаг 6. Установите, учтены ли переходные правила расчета налога.**

В течение первых четырех лет действия нового порядка налог исчисляется с учетом понижающих коэффициентов (в первый год - 0,2, во второй - 0,4, в третий - 0,6, в четвертый - 0,8). В течение переходного периода сумма налога рассчитывается по формуле (п. 8 ст. 408 НК РФ):

$$\text{Сумма налога} = \left( \begin{array}{l} \text{Сумма налога} \\ \text{(Н1) без} \\ \text{учета} \\ \text{переходных} \\ \text{правил} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Сумма налога} \\ \text{исходя из} \\ \text{инвентаризационной} \\ \text{стоимости за} \\ \text{год,} \\ \text{предшествующий} \\ \text{году перехода на} \\ \text{расчет исходя из} \\ \text{кадастровой} \\ \text{стоимости, либо} \\ \text{сумма налога за} \\ \text{2014 г. в случае} \\ \text{перехода на} \\ \text{расчет исходя из} \\ \text{кадастровой} \\ \text{стоимости с} \\ \text{01.01.2015 (Н2)} \end{array} \right) \times k + \text{Сумма налога (Н2)}$$

Если сумма налога исходя из кадастровой стоимости без учета переходных правил оказалась меньше, чем сумма налога исходя из инвентаризационной стоимости, налог рассчитают без учета переходных правил - по формуле (п. 9 ст. 408 НК РФ):

$$\text{Сумма налога (Н1)} = \text{Налоговая база после вычета} \times \text{Ставка налога, действующая по месту нахождения объекта}$$

Эта формула применяется, если имущество принадлежало вам весь год

(полных 12 месяцев).

Если вы владели имуществом менее года, то сумма налога за год умножается на коэффициент нахождения объекта в вашей собственности (см. шаг 4).

Начиная с пятого года налог будет считаться исходя из кадастровой стоимости без применения понижающих коэффициентов.

**Пример. Расчет налога на имущество физических лиц в отношении жилого дома.**

*1. Рассчитаем налог на имущество за 2016 г. в отношении жилого дома общей площадью 78,2 кв. м, который находится в собственности одного физического лица с 10.02.2013 и расположен в р.п. Каменоломни. Кадастровая стоимость жилого дома на 01.01.2016 – 1 280 499-19 руб.*

*Поскольку жилой дом находится в собственности физлица более года, при расчете суммы налога коэффициент, установленный п. 5 ст. 408 НК РФ, не применяется.*

*Сумма налога в отношении жилого дома за 2015 г., исчисленная исходя из ее инвентаризационной стоимости- 970 руб. (указана налоговым органом в налоговом уведомлении за 2015 г.).*

**Сначала определим размер вычета по налогу: (п. 5 ст. 403 НК РФ).**  
 $(1\ 280\ 499-19 : 78,2\ \text{кв. м}) \times 50 = 818\ 734\ \text{руб.}$

*Затем рассчитаем сумму налога исходя из кадастровой стоимости жилого дома, учитывая, что налоговая ставка в данном случае равна 0,1%.*

**Сумма налога составит:  $(1280499-19\ \text{руб.} - 970\ 690\ \text{руб.}) \times 0,1\% = 309,81\ \text{руб.}$**

*Поскольку сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости жилого дома, меньше величины налога за 2015 г., рассчитанного исходя из инвентаризационной стоимости жилого дома (309,81 руб. < 907 руб.), определяем сумму налога, без учета переходных положений п. 8 ст. 408 НК РФ, т.е. без применения понижающего коэффициента, равного 0,2.*

**Таким образом, сумма налога составит: 309,81 руб.**

*1. Рассчитаем налог на имущество за 2016 г. в отношении жилого дома общей площадью 113,6 кв. м, который находится в собственности одного физического лица с 10.02.2013 и расположен в р.п. Каменоломни.*

*Инвентаризационная стоимость -253 203 руб.*

Налоговая ставка- 0,1%

Сумма налога в отношении жилого дома за 2015 г., исчисленная исходя из ее инвентаризационной стоимости- 253 руб. (указана налоговым органом в налоговом уведомлении за 2015 г.).

Кадастровая стоимость жилого дома на 01.01.2016 – 2 255 282,62 руб.

Сначала определим размер вычета по налогу: (п. 5 ст. 403 НК РФ).  
 $(2\,255\,282,62 : 113,6 \text{ кв. м}) \times 50 = 992\,642 \text{ руб.}$

Затем рассчитаем сумму налога исходя из кадастровой стоимости жилого дома, учитывая, что налоговая ставка в данном случае равна 0,1%.

Сумма налога составит:  $(2\,255\,282,62 \text{ руб.} - 992\,642 \text{ руб.}) \times 0,1\% = 1262,64 \text{ руб.}$

Поскольку сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости жилого дома, меньше величины налога за 2015 г., рассчитанного исходя из инвентаризационной стоимости жилого дома (1262,64 руб. > 253 руб.), определяем сумму налога, с учетом переходных положений п. 8 ст. 408 НК РФ., т.е. с применением понижающего коэффициента, равного 0,2.

Таким образом, сумма налога составит: 1010,11 руб.

2. Рассчитаем налог на имущество за 2016 г. в отношении жилого дома общей площадью 36,5 кв. м. который находится в собственности одного физического лица с 01.07.2015 и расположен в р.п. Каменоломни.

Инвентаризационная стоимость -184121 руб.

Кол-во месяцев владения в году -7/12

Налоговая ставка-0,1%.

Сумма налога в отношении жилого дома за 2015 г., исчисленная исходя из ее инвентаризационной стоимости- 107 руб. (указана налоговым органом в налоговом уведомлении за 2015 г.).

Кадастровая стоимость жилого дома на 01.01.2016 – 281297,11 руб.

Определим размер вычета по налогу: (п. 5 ст. 403 НК РФ):

В целях налогообложения полная кадастровая стоимость объекта жилой недвижимости уменьшается на стоимость определенного количества квадратных метров в зависимости от вида жилой недвижимости (п. п. 3 - 5 ст. 403 НК РФ):

- по жилому дому - 50 кв. м.

В нашем случае:  $36,5 \text{ кв. м} - 50 \text{ кв. м} = -13,5 \text{ кв. м}$ , то есть налоговая база имеет отрицательное значение.

Согласно (п. 8 ст. 403 НК РФ), если при применении налоговых вычетов налоговая база принимает отрицательное значение, для расчета налога такая база принимается равной нулю и налог платить не нужно.

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА****ИНФОРМАЦИЯ  
от 7 августа 2015 года**

В соответствии с главой 32 Налогового кодекса Российской Федерации, Законом города Москвы от 19.11.2014 N 51 "О налоге на имущество физических лиц" с 01.01.2015 на территории г. Москвы введен новый порядок исчисления налоговыми органами налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости.

Сведения о кадастровой стоимости, и другую информацию, в том числе о кадастровом номере объекта недвижимости, можно узнать по запросу в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), а также на их официальном сайте, используя сервис "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online" раздела "Электронные услуги и сервисы".

Информация по оспариванию размера кадастровой стоимости объектов недвижимости также размещена на указанном сайте Росреестра (Главная/Физическим лицам/Полезная информация/Как узнать и пересмотреть кадастровую стоимость недвижимости).

**Объекты налогообложения и применяемые к ним ставки налога**

- жилые дома, жилые помещения, единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), а также хозяйственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства - применяются ставки, в следующих размерах:

Кадастровая стоимость объекта налогообложения	Ставка налога
До 10 млн. рублей (включительно)	0,1%
Свыше 10 млн. рублей до 20 млн. рублей (включительно)	0,15%
Свыше 20 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно)	0,2%
Свыше 50 млн. рублей до 300 млн. рублей (включительно)	0,3%

- гаражи и машино-места - 0,1% кадастровой стоимости объекта налогообложения;

- объекты незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом, - 0,3% кадастровой стоимости объекта налогообложения;

- объекты налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн. рублей, - 2,0% кадастровой стоимости объекта налогообложения;

- прочие объекты - 0,5% кадастровой стоимости объекта налогообложения.

Имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома, не является объектом налогообложения (пункт 3 статьи 401 Кодекса).

#### Вычеты, применяемые при определении налоговой базы

Налоговая база определяется в отношении каждого жилого объекта недвижимости за вычетом стоимости определенного количества квадратных метров в зависимости от его вида.

Вид объекта	Вычет
Квартира	Кадастровая стоимость 20 кв. м
Комната	Кадастровая стоимость 10 кв. м
Жилой дом	Кадастровая стоимость 50 кв. м
Единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение	

Для снижения налоговой нагрузки на граждан предусмотрен особый порядок расчета на переходный 4-летний период:

- если сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости, превысит сумму налога, рассчитанную за последний налоговый период исходя из инвентаризационной стоимости, налог будет рассчитываться по специальной формуле, предусматривающей плавное увеличение налога в течение 4-х лет на коэффициент 0,2 (пример N 1);

- если сумма налога, исчисленная по кадастровой стоимости, будет меньше суммы налога, исчисленной из инвентаризационной стоимости, налог будет рассчитан налогоплательщику в полном объеме исходя из кадастровой стоимости (пример N 2).

Исходные данные	Пример N 1 (квартира)	Пример N 2 (квартира)
Кадастровая стоимость, руб.	13 005 917,10	8 279 499,38
Ставка налога	0,15%	0,1%
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	101,8	58,9
Сумма налога за 2014 год, исчисленная исходя из инвентаризационной стоимости, руб.	9 840	7 958
Вычет	2 555 190,00 (13 005 917,10 / 101,8 x 20 м <sup>2</sup> )	2 811 375,00 (8 279 499,38 / 58,9 x 20 м <sup>2</sup> )
Налоговая база, руб.	10 450 727,10 (13 005 917,10 - 2 555 190,00)	5 468 124,38 (8 279 499,38 - 2 811 375,00)
Сумма налога, исчисленная от кадастровой стоимости	15 676 (10 450 727,10 x 0, 15%)	5 468 (5 468 124,38 x 0,1%)
Сумма налога к уплате за 2015 год, руб.	11 007 ((15 676 - 9 840) x 0,2 + 9 840))	5 468

#### Расчет налога при изменении в течение года права собственности на объекты

Расчет налога производится с применением коэффициента, определяемого как отношение полных месяцев, в течение которых объект налогообложения находился в собственности налогоплательщика, к числу календарных месяцев в налоговом периоде.

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

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

На сайте ФНС России в разделе "Налог на имущество физических лиц 2016" можно ознакомиться с информацией об особенностях нового порядка налогообложения имущества физических лиц, а также рассчитать самостоятельно предполагаемую к уплате в 2016 году сумму налога на имущество физических лиц за 2015 год, используя сервис "Предварительный расчет налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости".

---