



ПРАВОВАЯ СПРАВКА

ПРАВОВАЯ СПРАВКА

по отдельным практическим вопросам расчета и уплаты налога на имущество физических лиц с 2015 года

В связи с уплатой налогов, в том числе в свете изменений законодательства, не редко возникают практические вопросы. На часть этих вопросов, касающихся уплаты налога на имущество физических лиц для г. Москвы, мы постараемся для Вас ответить.

1. Настолько сильно возрастет налог на квартиру в 2015 году?

Размер налога теперь будет зависеть от кадастровой стоимости объекта, а значит наиболее сильный рост налога будет отмечен для дорогой, «элитной» недвижимости. Так, для объектов с кадастровой стоимостью более 300 млн. рублей, ставка составит 2%. По приблизительным подсчетам, размен налога для такой недвижимости может вырасти почти в сто раз.

А вот для недвижимости дешевле 10 млн. рублей налог практически не изменится.

2. Как правильно рассчитать льготу (налоговый вычет) для налога на недвижимость?

Новые нормы закона устанавливают следующие налоговые льготы (порядок расчета налога):

- налоговая база в отношении квартиры определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади этой квартиры.

- налоговая база в отношении комнаты определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 10 квадратных метров площади этой комнаты.

- налоговая база в отношении жилого дома определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 50 квадратных метров общей площади этого жилого дома.

В качестве примера можно привести порядок расчета налога для двухкомнатной квартиры в Москве общей площадью 44 кв.м. и с кадастровой стоимостью 6 500 000 рублей.

Сначала необходимо рассчитать кадастровую стоимость одного квадратного метра квартиры: 6 500 000 рублей / 44 кв.м. = 147 727, 27 руб.

Потом считаем кадастровую стоимость 20 кв.м. данной квартиры: 147 727, 27 руб. * 20 кв.м. = 2 954 545,4 руб.

Затем, отнимаем от кадастровой цены квартиры размер льготы: 6 500 000 руб. - 2 954 545,4 руб. = 3 545 454,6 руб.

И в заключении, умножаем получившуюся стоимость на размер ставки налога: 3 545 454,6 руб. * 0,1% = 3 545 рублей 45 копеек (размер налога в год).

3. Как будет рассчитываться налог для «апартаментов»?

Не смотря на свое целевое использование, которое предусматривает временное проживание, так называемые «апартаменты» по документам обычно являются нежилыми помещениями. Также, исходя из буквальной трактовки закона, их нельзя отнести к объектам коммерческой недвижимости (которые будут облагаться по ставке 2%), так как они не предназначены для извлечения коммерческой прибыли.

То есть, они будут отнесены к категории «прочие объекты недвижимости» и облагаться налогом по ставке 0,5%.

Таким образом, при равной кадастровой стоимости объектов, владеть апартаментами будет гораздо дешевле, чем квартирой.

В то же время, четких критерий отнесения таких объектов в той или иной категории закон по-прежнему не предусматривает. В связи с чем, фискальные органы возможно будут исчислять размер налога, исходя их ставок для квартир и направлять соответствующие уведомления собственникам. Все это может стать предметом судебного разбирательства между обладателем недвижимости и налоговиками по обжалованию размера начисленного налога.

Также, есть вероятность, что описанный пробел в нормативном регулировании может быть исправлен законодательно уже в ближайшее время.

4. Будет ли облагаться налогом земельный участок, на котором стоит загородный дом?

Новая редакция налогового кодекса разделила земельный налог и налог на имущество физических лиц. Сама ставка налога для земельных участков составит 0,3% от его кадастровой стоимости.

Исходя из буквального смысла закона, земля и дом являются отдельными объектами недвижимости и налог будет начисляться и по дому, и по земельному участку отдельно.

5. Попадут ли теперь объекты незавершенного строительства под налогообложение?

Да, попадут по налоговой ставке 0,3%.

Представляется, что уплата такого налога будет возможна, только если Ваша недвижимость зарегистрирована в установленном порядке как объект незавершенного строительства и сведения о нем есть в ЕГРП. В противном случае, фискальный орган просто не будет знать о существовании такого объекта.

6. Как будет рассчитываться налог, если недвижимость принадлежит нескольким собственникам?

По общим правилам, налог начисляется титульному владельцу, то есть на имя того, кто указан в свидетельстве о регистрации права. Но, по смыслу закона, его ставка все равно будет зависеть от кадастровой цены всего объекта, а не стоимости доли. Так что налог будет рассчитываться из данных кадастра на весь объект, а уплачиваться каждым собственником пропорционально его доле в данном объекте.

Таким образом, уменьшить налоговую нагрузку, оформив недвижимость на нескольких собственниках, не получится.

Не будет зависеть размер налога и от того, находится ли недвижимость в совместной собственности супругов (но при этом оформлена на одного из них) или нет.

7. Как будет рассчитываться налог, если недвижимость оформлена на несовершеннолетнего?

Можно сказать, что обязанность уплаты налога в описанной ситуации возникает у родителей несовершеннолетнего ребенка, являющегося собственником квартиры.

По общему правилу, фискальный орган готовит уведомление и направляет его по адресу регистрации налогоплательщика, не зависимо от того, совершеннолетний он или нет. Сам налог могут уплатить законные представители несовершеннолетнего, то есть его родители.

8. Как будет рассчитываться налог, если недвижимость оформлена на иностранца?

Вступившие в силу нормы налогового кодекса не разделяют плательщиков налога на имущество на резидентов и не резидентов (иностранцев). Таким образом, собственник имущества – иностранный гражданин, должен будет оплатить налог по месту нахождения объекта недвижимости на общих основаниях.

9. Будет ли облагаться налогом место общего пользования в жилых домах?

В соответствии с нормами Закона, имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома, не будет являться объектом налогообложения.

10. Можно ли сейчас примерно оценить свою налоговую нагрузку в будущем?

Для этого необходимо получить сведения о кадастровой стоимости недвижимости (налоговой базе).

Это можно сделать как через интернет на сайте Росреестра (в том числе в разделе – «Публичная кадастровая карта» <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>), так и заказать выписку из кадастрового паспорта объекта недвижимости в филиале данного ведомства, где и будет указана кадастровая стоимость объекта.

Используя кадастровую стоимость, исходя из ставок налога по категориям недвижимости, вы можете примерно рассчитать будущий налог. В электронном виде информацию можно получить бесплатно, а вот за выдачу оригинала выписки из кадастра недвижимости придется уже платить.

11. Можно ли оспорить налоговую базу - кадастровую стоимость объекта?

Если, по вашему мнению, кадастровая стоимость вашего объекта (земельного участка, загородного дома и т.п.), превышает его рыночную цену, такую стоимость, в том числе, с целью снижения налогового бремени, можно оспорить.

Соблюдая законодательно установленный порядок для обжалования кадастровой стоимости придется совершить следующие действия:

- в любое время получить официальную выписку из кадастрового паспорта на объект недвижимости с указанием кадастровой стоимости объекта;

- подать обязательную жалобу на установленную кадастровую стоимость в территориальную комиссию при Росреестре;
- в случае неудовлетворения Вашей жалобы в комиссии, обратиться с соответствующим заявлением в суд. При этом, в суде, с привлечением оценщиков, придется провести экспертизу в целях определения рыночной стоимости Вашего объекта недвижимости.

Для успешного осуществления обжалования кадастровой стоимости лучше обратиться за юридической помощью к профессионалам.

Юрист осуществит правовое сопровождение подготовки отчета об оценке рыночной стоимости вашей недвижимости, подготовит жалобу и сопроводит процедуру обязательного претензионного порядка (обращения в комиссию), подготовит соответствующее заявление в суд и, конечно, сможет представлять там Ваши интересы.

Стоимость такой процедуры для Москвы может составить от 55 000 рублей, без учета стоимости подготовки отчета об оценке, стоимость которого будет зависеть от характеристик вашего объекта недвижимости.