*НАЛОГ НА НЕДВИЖКУ*

 ... Богатые тоже плачут, а у бедных и слез уже нет

Уже скоро всем нам придется платить налог на недвижимость исходя из кадастровой стоимости объектов, которая, в отличие от нынешней, инвентаризационной, приближена к рыночной. Соответствующий закон был принят Госдумой в третьем чтении в конце сентября. Называется он “ О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу закона Российской Федерации “О налогах на имущество физических лиц”.

Сейчас налоговую базу определяет Бюро технической инвентаризации (БТИ) Оценка БТИ учитывает несколько параметров — себестоимость объекта при строительстве и износ, поэтому обычно инвентаризационная цена ниже рыночной в несколько раз. По общему правилу, чем старше дом, тем более низкая у него инвентаризационная стоимость..

Кадастровая стоимость учитывает факторы рыночного ценообразования и в среднем всего на 10% ниже рыночной. Кадастровая оценка в большинстве городов проводится путем массовой оценки объектов по районам города.

Инвентаризационная стоимость новостроек приближена к текущей рыночной. Поэтому изменение порядка расчета налога сильнее скажется на собственниках квартир, расположенных в старых домах и это подтверждают практически все эксперты рынка недвижимости и не оспаривается составителями законопроекта.

Новые условия уплаты налога вводятся со следующего года, приниматься будут соответствующими законами на местном уровне. При этом субъектам дано право устанавливать в срок до 1 января 2020 года единую дату начала применения на территории субъекта порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения, а муниципалитетам конкретную ставку и льготы.

В общем, мониторим с 1 января 2015 года законы: сначала субъекта (о дате введения кадастровой системы), а потом решения горсоветов по конкретным ставкам в вашем городе.

При этом в 2015 году уплата налога за 2014 год должна производиться по старой схеме.

Кадастровая оценка производится не чаще раза в два года, а это значит, что уплачиваемый в 2016 году налог считается по оценке на 1 января 2014 года. То есть фактически стоимость имущества, от которой взимается налог, на момент его уплаты будет ниже реальной оценки на двухлетний показатель инфляции

Так в Москве первые выплаты по новой системе придутся на второе полугодие 2016 года, окончательно она вступит в силу в 2020 году. В течение пяти лет, с 2016 по 2020 год, будет происходить постепенное увеличение налоговой нагрузки — ставка предполагает индексацию суммы выплат на 20% в год. То есть в 2016 году москвичи будут платить 20% от новой суммы, в 2017 году — 40%, в 2018 году — 60%, в 2019 — 80% и полную сумму с 2020 года.

**Начиная с 1 января 2020 года все регионы перейдут на новую систему налогооблажения недвижимости.**
Действующие налоговые льготы сохранятся. Льгота, согласно законопроекту, предоставляется в отношении следующих видов объектов налогообложения: квартира или комната, жилой дом, помещение, используемое, например, под мастерскую или студию, строение до 50 кв. м на дачном участке, гараж или машиноместо

Самый неоднозначный момент в законопроекте – это каким образом будут применяться льготы и устанавливаться ставки. Налоговый кодекс отдает решение этих вопросов органам муниципальных образований

**ЧТО ОБЛАГАЕТСЯ**
**Статья 401. Объект налогообложения**

1. Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя) следующее имущество:

1) жилой дом;

2) жилое помещение (квартира, комната);

3) гараж, машино-место;

4) единый недвижимый комплекс;

5) объект незавершенного строительства;

6) иные здание, строение, сооружение, помещение.

2. В целях настоящей главы жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

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

**НАЛОГОВАЯ БАЗА**
Налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января года,

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

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

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

**Как вычислить ваш налог**
Для этого нужно:

1)  Узнать кадастровую стоимость конкретно вашей квартиры.

2)  Учесть налоговые вычеты: 20 кв. м для квартир, 10 кв. м для комнат и 50 кв. м для объектов индивидуального жилищного строительства. Кроме того, сохраняются ранее введенные льготы (для пенсионеров и других категорий граждан), но действуют они на один принадлежащий им объект каждой категории недвижимости (например, на квартиру + гараж + дачу). То есть, если у пенсионера несколько квартир, для освобождения от налога нужно будет выбрать одну;

3)  Определить в соответствии с кадастровой стоимостью ставку налога и рассчитать сумму;

**Ставки налога:

Статья 406. Налоговые ставки**
1. 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.

2. В случае определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения налоговые ставки устанавливаются в размерах, не превышающих:

1) 0,1 процента 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 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

2) 2 процентов в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 3782 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 3782 настоящего Кодекса, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;

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

3. 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).

Для того чтобы представлять примерный порядок сумм, которые владельцам квартир придется ежегодно выплачивать в бюджет, рассчитаем налог для, двухкомнатной квартиры (55 кв. м)

Средняя кадастровая стоимость кв.м 100 тыс.руб.

Облагаемая база 35 кв.м (55-20льготных)

Ставка налога 0,1% (может быть изменена на местном уровне)

Остается только произвести математический расчет и сравнить со своим прежним налогом, если стоимость вашего квадрата 100 тыс. рублей.

Письмо ФНС России от 16.10.2014 N БС-4-11/21489

"О налоге на имущество физических лиц"

ФНС России подготовлен план мероприятий по введению на территории субъекта РФ и муниципальных образований налога на имущество физических лиц
Сообщается, в частности, что налоговой базой по налогу на имущество физических лиц, установленному главой 32 Налогового кодекса РФ "Налог на имущество физических лиц", признается инвентаризационная стоимость, исчисленная с учетом коэффициента-дефлятора на основании последних данных об инвентаризационной стоимости, представленных в установленном порядке в налоговые органы до 1 марта 2013 года, или кадастровая стоимость объектов недвижимости, если в субъекте РФ будет принято решение об установлении особенностей при определении налоговой базы.
В том случае, если в субъекте РФ планируется применение с 1 января 2015 года налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения для исчисления налога на имущество физических лиц, соответствующий акт органа власти субъекта РФ об установлении единой даты начала применения на территории этого субъекта порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц должен быть опубликован в срок до 20 ноября 2014 года.
В случае, если органом власти субъекта РФ не будет принято решение об определении налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения, в соответствии с пунктом 2 статьи 402 НК РФ налоговая база в отношении объектов налогообложения (за исключением объектов, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ, а также объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 278.2 НК РФ) определяется исходя из их инвентаризационной стоимости.
При этом, всеми муниципальными образованиями должны быть приняты нормативные правовые акты об установлении налога на имущество физических лиц и опубликованы не позднее 1 декабря 2014 года независимо от того, каким образом будет определяться налоговая база: исходя из инвентаризационной или кадастровой стоимости.
В приложении к письму приводится рекомендуемый план мероприятий по введению на территории субъекта РФ и муниципальных образований налога на имущество физических лиц.