



**Начиная с 01.01.2015г. вступят в силу поправки, внесенные в
Налоговый кодекс Федеральным законом № 284-ФЗ от 04.10.2014г.
«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».**

С 01.01.15 года **вторая часть НК РФ пополнится главой 32 «НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ»**. Одновременно утратит силу закон РФ от 09.12.1991г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц».

Данная глава предусматривает новый порядок расчета налоговой базы по налогу – начиная с 2015* года, сумма налога рассчитывается исходя из **кадастровой** стоимости имущества. Рассчитывать сумму налога будут, как и прежде, налоговые органы.

**Законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта РФ (за исключением городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) устанавливает в срок до 01.01.2020 г. единую дату начала применения на территории этого субъекта РФ порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.*

До момента принятия такого Решения налоговая база определяется «по старому» - исходя из инвентаризационной стоимости объектов.

При этом, согласно **п.3 ст.3 закона № 284-ФЗ**, нормативные правовые акты представительных органов муниципальных образований (законы городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) о введении на территориях соответствующих муниципальных образований (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) с 1 января 2015 года налога на имущество физических лиц должны быть опубликованы **не позднее 1 декабря 2014 года**.

Напомним, что **статья 23 первой части НК РФ дополнена пунктом 2.1.**, в соответствии с которым, начиная с 1 января 2015 года, налогоплательщики - физические лица по налогам, уплачиваемым на основании налоговых уведомлений, обязаны сообщать о наличии у них:

- объектов недвижимого имущества (а так же - транспортных средств), признаваемых объектами налогообложения по соответствующим налогам, в ИФНС по месту жительства либо по месту нахождения объектов недвижимого имущества и (или) транспортных средств, в случае **неполучения налоговых уведомлений** и неуплаты налогов в отношении указанных объектов налогообложения за период владения ими.

Вышеуказанное сообщение с приложением копий правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов на объекты недвижимого имущества и (или) документов, подтверждающих государственную регистрацию транспортных средств, представляется в налоговый орган в отношении каждого объекта налогообложения однократно в срок до 31 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Сообщение о наличии объекта налогообложения, указанное в абзаце первом настоящего пункта, не представляется в налоговый орган в случаях:

- **если физическое лицо получало налоговое уведомление об уплате налога в отношении этого объекта,**
- **или если не получало налоговое уведомление в связи с предоставлением ему налоговой льготы.**

Соответственно, с 2015 года представлять сообщения в и вышеуказанные документы необходимо будет тем физлицам, которые не получили уведомление по объектам, приобретенным в 2015 г. и позже.

Если имущество было приобретено в 2015 году и уведомлений по нему не поступало, то с 01 января 2016 года до 30 декабря 2016 года (включительно) налогоплательщику необходимо предоставить информацию в ИФНС.

При этом штрафные санкции за не предоставление в срок такой информации ИФНС сможет применить только с 2017 года. Именно с 1 января 2017 года начнет действовать **пункт 3 ст.129 НК РФ**.

Согласно данному пункту неправомерное непредставление (несвоевременное представление) налогоплательщиком - физическим лицом налоговому органу сообщения, предусмотренного пунктом **2.1 статьи 23 НК РФ**, влечет взыскание штрафа:

- в размере 20 процентов от неуплаченной суммы налога в отношении объекта недвижимого имущества и (или) транспортного средства, по которым не представлено (несвоевременно представлено) сообщение, предусмотренное пунктом **2.1 статьи 23 настоящего Кодекса**.

В статье мы рассмотрим основные положения новой главы НК РФ – порядок определения налоговой базы по налогу, налоговые ставки и льготы по налогу на имущество физических лиц.

Налогоплательщики и объекты налогообложения

Налогоплательщиками по налогу на физических лиц, как и прежде, признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения.

Объектом налогообложения согласно **ст. 401 НК РФ**, 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.

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**.

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

В составе объектов налогообложения не поименованы доли в праве общей собственности на имущество, как в Законе № 2003-1 от 09.12.1991г. Однако, в **ст. 408 НК РФ** приводится механизм расчета налога на имущество, находящееся в **долевой/общей совместной собственности**.

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.

В случае, если объект налогообложения находится в **общей совместной собственности**, налог исчисляется для каждого из участников совместной собственности **в равных долях**.

Налоговая база

Налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости. Исключением из этого правила являются те объекты, по которым субъектом РФ **не утверждены** результаты определения кадастровой стоимости объектов.

Объекты, включенные в **Перечень** недвижимого имущества, определяемый в соответствии с **пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ***, облагаются налогом по кадастровой стоимости.

**К таким объектам относятся:*

- *административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;*
- *нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;*

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 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.

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***.

Налоговым периодом, как и прежде, признается **календарный год (ст.405 НК РФ).*

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

Изменение кадастровой стоимости в течение налогового периода **не учитывается** при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, за исключением случаев:

1. Изменения кадастровой стоимости вследствие исправления технической ошибки, допущенной органом, осуществляющим государственный кадастровый учет.
В этом случае новая стоимость учитывается при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором была допущена такая техническая ошибка.
2. Изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения такой стоимости или решению суда в порядке, установленном **статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ**.

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 пересмотре кадастровой стоимости, но **не ранее даты внесения в государственный кадастр** недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Налоговая база, определяемая по кадастровой стоимости

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.

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 один миллион рублей**.

Органы муниципальных образований (органы государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) **вправе увеличивать размеры налоговых вычетов**. В случае, если при применении налоговых вычетов налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю.

Налоговая база, определяемая по инвентаризационной стоимости

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

Налоговые ставки

Налоговые ставки устанавливаются законодательными актами органов муниципальных образований (законами Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя).

При определении налоговой базы **по кадастровой стоимости** налоговые ставки устанавливаются в размерах, **не превышающих (п.2 ст.406 НК РФ)**:

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

2. 2% в отношении объектов, включенных в перечень, определяемый в соответствии с **п.7 ст.378.2 НК РФ**, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем **вторым п.10 ст.378.2 НК РФ**, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;

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

Налоговые ставки 0,1% и 2% могут быть уменьшены до нуля или увеличены, но не более чем в три раза. При определении налоговой базы **по инвентаризационной стоимости**, налоговые ставки устанавливаются на основе суммарной инвентаризационной стоимости объектов умноженной на коэффициент-дефлятор, в следующих пределах (**п.4 ст.406 НК РФ**):

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, умноженная на коэффициент-дефлятор (**с учетом доли** налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов)

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, **Ставка налога** умноженная на коэффициент-дефлятор (**с учетом доли** налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов)

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:

- 1) кадастровой стоимости объекта налогообложения (инвентаризационной стоимости с учетом коэффициента);
- 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 актами муниципалитетов (законами Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), налогообложение производится:

- 1) в случае определения базы по кадастровой стоимости - по ставкам, указанным в **п.2 ст.406 НК РФ**;
- 2) в случае определения базы по инвентаризационной стоимости:
 - по ставке **0,1%** в отношении объектов с инвентаризационной стоимостью, умноженной на коэффициент-дефлятор (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности **на каждый** из таких объектов), **до 500 000 рублей включительно**,
 - по ставке **0,3%** в отношении остальных объектов.

Налоговые льготы

Статьей 407 НК РФ предусмотрен перечень льгот, практически ничем не отличающийся от действующего сейчас.

Согласно положениям **ст.407 НК РФ**, право на налоговую льготу имеют следующие категории налогоплательщиков:

- 1) Герои СССР и Герои РФ, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;
- 2) инвалиды I и II групп инвалидности;
- 3) инвалиды с детства;
- 4) 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;
- 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 законами:
 - № 1244-1 от 15.05.1991г. «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»
 - № 175-ФЗ от 26.11.1998г. "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"
 - № 2-ФЗ от 10.01.2002г. "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;
- 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 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Налоговая льгота предоставляется в размере суммы налога подлежащей уплате. Льгота распространяется на имущество, находящееся в собственности налогоплательщика и не используемое им в предпринимательской деятельности (**п.3 ст.407 НК РФ**).

При определении суммы налога, 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 (**п.4 ст.407 НК РФ**):

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 **пп.2 п.2 ст.406 НК РФ**, облагаемых по ставке 2% (**п.5 ст.407 НК РФ**).

Для получения льготы необходимо предоставить заявление о ее предоставлении и документы, подтверждающие право на льготу, в ИФНС по своему выбору (**п.6 ст.407 НК РФ**)*.

**Если по состоянию на 31.12.2014г. льгота уже была предоставлено, заново подавать заявление и документы не требуется.*

Согласно **п.7 ст.407 НК РФ**, налогоплательщик должен уведомить ИФНС о выбранных объектах налогообложения, в отношении которых он хочет получить льготу.

Уведомление* необходимо подать в ИФНС до 1 ноября года, являющегося налоговым периодом, начиная с которого применяется налоговая льгота.

Налогоплательщик, представивший в налоговый орган такое уведомление, **не вправе** после 1 ноября представлять уточненное уведомление с изменением объекта налогообложения.

Если налогоплательщик не уведомляет налоговую инспекцию о выбранном для льготы имуществе, 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.*