

Налог на имущество пошел вверх

Налог на недвижимость для большинства россиян увеличится в несколько раз. Соответствующий закон, который учитывает теперь кадастровую стоимость жилья, близкую к рыночной, был принят Государственной думой еще в сентябре. В конце ноября Совет депутатов Новосибирска установил ставки этого налога и определил порядок его начисления. По-новому налог мы заплатим в 2016 году за 2015 год. Но рассчитать, сколько он составит конкретно для вашей квартиры или дома, можно уже сейчас.

От БТИ к кадастру

В своем послании Федеральному собранию в декабре президент Владимир Путин предложил не менять налоговую нагрузку ближайшие четыре года. С налогом на имущество физических лиц управились оперативно, еще до оглашения этого тезиса. В конце сентября Госдума окончательно приняла законопроект, обсуждавшийся в течение 10 лет. Многие регионы следом приняли свои нормативные акты.

Теперь при начислении налога будет учитываться не инвентаризационная, а кадастровая стоимость жилья и других объектов недвижимости. Первая определяется Бюро технической инвентаризации (БТИ), которое существует еще с советских времен. Эта старая оценка учитывала всего несколько параметров — себестоимость объекта при строительстве и износ, поэтому могла быть ниже текущей рыночной в несколько раз.

Кадастровая же стоимость приближена к ценам на рынке. Как сообщил руководитель Росреестра по Новосибирской области Дмитрий Ламерт, это некий усредненный срез рыночной стоимости объекта. Проводит эту работу независимый оценщик, определяемый на торгах. Суть ее в том, что собирается информация о стоимости объектов не-



движимости из открытых источников, убираются максимальные и минимальные значения, строится статистическая модель, которая и определяет окончательный показатель. «Оценка БТИ отличается от кадастровой значительно. Основным критерием первой является год ввода объекта. То есть, чем объект новее, тем он дороже, вне зависимости от его месторасположения. Поэтому объект в центре Новосибирска, построенный давно, мог быть оценен существенно ниже, чем какой-нибудь новый дом в деревне», — пояснил Дмитрий Ламерт.

В Новосибирской области кадастровая оценка земель населенных пунктов была проведена в 2010 году. Ее результаты были утверждены правительством в 2012 году. Проводить такую работу органы Росреестра обязаны не реже одного раза в пять лет. Обновление кадастра в регионе ожидается уже к 2016 году. По предположению Дмитрия Ламерта, прирост к стоимости квартир и других объектов недвижимости в нем может составить 10–15%.

В конце прошлого года горсовет принял решение по налогу. В Новосибирске установлена базовая ставка, предусмотренная законом — 0,1%. Государство дало возможность муниципалитетам самостоятельно снижать ее или повышать, но не более чем в три раза.

Согласно этому решению введены следующие ставки:

- 0,1% — для жилых домов, объектов незавершенного строительства, гаражей и машино-мест, хозяйственных сооружений, площадь которых не превышает 50 кв. м;

- 2% — для объектов налогообложения, кадастровая стоимость которых превышает 300 млн рублей (список таких объектов Управление федеральной налоговой службы по НСО составило отдельно);

- 0,5% — для прочих объектов налогообложения.

Документ предусматривает налоговые вычеты в размере стоимости 20 кв. м площади — для квартир, 10 кв. м — для комнат, 50 кв. м — для жилых домов и в размере 1 млн руб. — для единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение.

Когда нужно будет платить

В 2015 году уплата налога будет проводиться еще по старой схеме. Как пояснили в налоговой инспекции Новосибирской области, первые выплаты по новой системе придутся на второе полугодие 2016 года, когда нужно будет рассчитываться за год прошедший.

В течение пяти лет будет происходить поэтапное увеличение налоговой нагрузки. Сумма налога

за первые 4 года с начала применения кадастровой стоимости будет исчисляться с учетом понижающего коэффициента. Проще говоря, в 2016 году будем платить 20% от новой суммы, в 2017 году — 40%, в 2018 году — 60%, в 2019-м — 80% и полную сумму — с 2020 года.

Сколько платить

И налоговики, и депутаты заверяют, что беспокоиться рядовым гражданам нечего, и налог повысится не слишком ощутимо. Проверить это каждый может сам, сравнив сумму налога, заплаченную в прошлом году, с той, которую нужно будет отдать по новым правилам. Для того чтобы рассчитать, насколько увеличится плата за владение недвижимым имуществом, необходимо знать кадастровую стоимость вашей квартиры или дома. Эти сведения можно получить на сайте Росреестра. В нижнем левом углу есть раздел со справочной информацией. Заходим в него и формируем запрос. Узнать стоимость можно по кадастровому номеру или по адресу объекта. На практике система может давать сбои. Не все объекты, как оказалось, есть в электронной базе сайта.

Далее нужно рассчитать налоговый вычет. Для этого кадастровую стоимость всего объекта мы делим на его площадь. Получаем цену одного квадратного метра. Эту цену умножаем на величину налогового вычета: для квартиры — 20, для комнаты — 10, для дома — 50. Потом из общей кадастровой стоимости вычитаем эту сумму. Остаток будет налоговой базой.

Затем эту базу умножаем на ставку 0,1%. К полученной сумме мы прибавляем сумму налога, которая была ранее уплачена налогоплательщиком за последний налоговый период (то есть за 2013 год). Потом мы все это умножаем на понижающий коэффициент 0,2 для расчета платежа за 2015 год. После этого уже вычитаем сумму налога, ранее выплаченную налогоплательщиком.

Алгоритм достаточно запутанный, но при определенном усердии пройти его можно. В налоговой службе обещают за год разработать формулу расчета на сайте, чтобы упростить гражданам все эти вычисления.

Провести подсчеты в целом по Новосибирску и по районам города не представляется возможным. Как объясняют специалисты, кадастровая стоимость может зависеть от множества параметров: местоположения, срока эксплуатации дома, уровня отделки, инженерных систем, видовых показателей.

По мнению юриста АН «Жилфонд» Жавдата Кадырова, разница между кадастровой и рыночной стоимостью — неоднозначный показатель. «В столичных СМИ фигурирует цифра 20% для московского рынка недвижимости. Для новосибирского рынка этот показатель варьируется в зависимости от ценовой категории жилья», — уточнил он.

Начальник отдела налогообложения имущества и доходов физических лиц управления Федеральной налоговой службы России по Новосибирской области Ирина Демиценко на встрече с журналистами привела пример расчета стоимости налога для стандартной однокомнатной квартиры 30 кв. м.

На сегодня по такой квартире начисляется 158 рублей в год. За 2015 год с учетом понижающего коэффициента 0,2% по ней будет начислено 230 рублей. За 2016-й — 300. За 2017-й — 378. За 2018 год — 450. Итоговая сумма без понижающего коэффициента составит 520 рублей.

Новый закон сохранил все 15 категорий льготников, которые были раньше. Однако теперь те же пенсионеры, к примеру, сохраняют право на льготу лишь на один объект принадлежащей им недвижимости. Если на пенсионера записано несколько таких объектов, за остальные он будет платить налог в полном размере.

МАКСИМ КОЛТАШОВ

Сколько мы платим за пользование общедомовым имуществом?

Получая квитанцию об оплате коммунальных услуг от управляющей организации, мы нередко задаемся вопросом: на основании чего компания установила такие тарифы? По просьбам читателей газета «Метро» публикует правила начисления платы за коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды. Прояснить вопрос согласились специалисты департамента энергетики и ЖКХ мэрии.

Размер платы за коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды, или ОДН, рассчитывается по-разному, в зависимости от того, есть ли в доме общедомовые приборы учета. Если они не установлены, то рас-



чет производится исходя из установленных нормативов потреб-

ления. Если же приборы имеются, то из показаний общедомового прибора вычитается суммарное потребление во всех жилых и нежилых помещениях, определенное по индивидуальным приборам учета или по нормативам потребления и количеству проживающих граждан. И, если полученная разница положительная, то она распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома пропорционально площади занимаемого помещения. Если же разница отрицательная, то она распределяется между всеми квартирами пропорционально количеству проживающих.

Для расчета платы за холодную воду, горячую воду и электрическую энергию, потребленные на общедомовые нужды, существует специальная формула:

$$\text{Родн} = \text{Нодн} \times \text{Сои} \times \text{Скв} / \text{Собщ} \times \text{Тариф}$$

Родн — это плата за воду или электроэнергию, потребленную на общедомовые нужды, для одной квартиры;

Нодн — норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период;

Сои — общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

Скв — общая площадь квартиры;

Собщ. — общая площадь всех квартир и нежилых помещений в доме.

При этом в Новосибирске утвержденные нормативы потребления по холодной и горячей воде на ОДН одинаковы для всех многоквартирных домов и составляют 0,027 куб. м на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества.

Нормативы по электрической энергии на ОДН дифференцируются в зависимости от этажности многоквартирного дома и наличия индивидуального теплового пункта.

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, применяемая для расчета платы за холодную и горячую воду ОДН, включает: площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны.

Для расчета платы за электрическую энергию ОДН в площадь помещений общего имущества дополнительно включаются технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (котельные, бойлерные, элеваторные узлы и др.).

МАРИНА ВДОВИК