



ПРЕСС-РЕЛИЗ

пресс-конференции Управления Федеральной налоговой службы по Рязанской области и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области по теме: **«Актуальные вопросы налогообложения недвижимого имущества физических лиц; новейшие изменения законодательства об определении кадастровой стоимости и проведении государственного земельного надзора»**

Дата проведения пресс-конференции: 27 августа 2014 г.

Место проведения пресс-конференции: редакция газеты «Рязанские ведомости» (г. Рязань, ул. Горького, д.14).

Время проведения: с 11.00 до 12.00.

Спикеры пресс-конференции:

Морозов Вячеслав Анатольевич – руководитель УФНС России по Рязанской области;

Лащёнов Алексей Васильевич – заместитель руководителя УФНС России по Рязанской области;

Пыртиков Сергей Алексеевич – заместитель руководителя Управления Росреестра по Рязанской области.

Вопросы для освещения на пресс-конференции:

1. Итоги массового расчета налогов на недвижимое имущество физических лиц, проведенного налоговыми органами Рязанской области в 2014 г., и кампании по направлению владельцам недвижимого имущества налоговых уведомлений.

Анонсирование общеобластного «Дня открытых дверей налоговых органов по вопросам налогообложения физических лиц» (5, 6 сентября 2014 г.).

2. Обзор вопросов, поступающих в налоговые органы Рязанской области в связи с полученными физическими лицами налоговыми уведомлениями (порядок расчета налога за несколько жилых помещений, принадлежащих одному лицу, изменилась ли налоговая нагрузка по имущественным налогам на граждан по сравнению с прошлым годом, причины изменения величины налога за земельные участки, не используемые по целевому назначению, основания расчета налога в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, порядок информирования налоговых органов в случае неполучения налоговых уведомлений).

3. Новейшие изменения законодательства об определении кадастровой стоимости (налоговой базы) недвижимого имущества в связи с опубликованием Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ (новеллы в порядке проведения кадастровой оценки, утверждении её результатов и оспаривании кадастровой стоимости).

4. Изменения в законодательстве об осуществлении государственного земельного надзора в отношении юридических и физических лиц в связи с опубликованием Федерального закона от 21.07.2014 № 234-ФЗ (особенности организации и проведения проверок соблюдения требований земельного законодательства, административное обследование объектов земельных отношений).

1. Итоги массового расчета налогов на недвижимое имущество физических лиц, проведенного налоговыми органами Рязанской области в 2014 г., и кампании по направлению владельцам недвижимого имущества налоговых уведомлений.

В течение июня – августа т.г. налоговыми органами Рязанской области проведен массовый расчет налоговых обязательств 837,7 тыс. физических лиц – владельцев налогооблагаемого недвижимого имущества (земельные участки, жилые строения, квартиры, дачи, гаражи, комнаты, объекты нежилого назначения) с направлением им более 627,7 тыс. налоговых уведомлений и платёжных документов для уплаты земельного налога и налога на имущество за период владения 2013 г., а также с перерасчетом налогов за 2011 – 2012 гг., в случае если ранее налоговые уведомления за данные периоды владения налогооблагаемым имуществом не направлялись.

Расчету налогов предшествовало выполнение совместных с регистрирующими органами (территориальными органами Росреестра, ГУ ЗАГС Рязанской области, подразделения ФМС России) мероприятий по верификации баз данных, обработка «годовых» сведений и актуализация информации о налогооблагаемом имуществе и его владельцах.

В результате общее количество принадлежащих физическим лицам земельных участков, учтенных в базе данных налоговых органов, увеличилось по сравнению с 2013 г. на 2046 единиц (105,1%) и составило 405 039; количество объектов капитального строительства, по которым предъявлен к уплате налог на имущество физических лиц, увеличилось на 30 605 единиц (109,6%) и составило 348 648.

После уплаты физическими лицами данных налогов налоговиками планируется мобилизовать в муниципальные бюджеты 317 млн. руб. земельного налога физических лиц (с темпом роста по сравнению с прошлым годом на 102%) и 416 млн. руб. налога на имущество физических лиц (с темпом роста по сравнению с прошлым годом на 115%).

Напоминаем о том, что срок уплаты налогов за недвижимое имущество по направленным физическим лицам налоговым уведомлениям – не позднее 5 ноября 2014 г.

5 и 6 сентября во всех налоговых инспекциях Рязанской области пройдет региональная акция – «День открытых дверей» по информированию граждан о порядке исчисления и уплаты имущественных налогов.

В рамках мероприятия все желающие смогут больше узнать о порядке исчисления и сроках уплаты налога на имущество, земельного и транспортного налогов, получить доступ к Интернет-сайту ФНС России для обращения к онлайн-сервисам службы.

Специалисты налоговых органов подробно расскажут о том, кто обязан уплачивать имущественные налоги, в какие сроки, какие ставки и льготы применяются в конкретных муниципальных образованиях Рязанской области, а также ответят на другие актуальные вопросы налогоплательщиков.

Все желающие смогут получить квалифицированную помощь в заполнении заявления на предоставление льгот, а также специальной формы заявления к налоговому уведомлению («отрывного корешка»), и тут же подать его в налоговую инспекцию.

Двери всех отделений налоговой службы в Рязанской области будут открыты для посетителей в пятницу 5 сентября с 9 до 18 часов, в субботу 6 сентября – с 9 до 14 часов.

2. Обзор вопросов, поступающих в налоговые органы Рязанской области в связи с полученными физическими лицами налоговыми уведомлениями

2.1. Порядок расчета налога за несколько жилых помещений, принадлежащих одному лицу

Налогоплательщиками налога на имущество признаются физические лица – собственники жилых домов, квартир, комнат, дач, гаражей, иных строений, помещений и сооружений.

Ставки налога устанавливаются нормативными актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости в установленных федеральным законом пределах.

Так, при суммарной инвентаризационной стоимости имущества до 300 тыс. руб. (включительно) ставка налога может быть установлена в пределах до 0,1 процента (включительно), при суммарной инвентаризационной стоимости имущества свыше 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб. (включительно) – свыше 0,1 до 0,3 процента (включительно), при суммарной инвентаризационной стоимости имущества свыше 500 тыс. руб. – свыше 0,3 до 2,0 процента (включительно).

Определение инвентаризационной стоимости, строений, помещений и сооружений для расчета налога за 2013 г. осуществлено по состоянию на 1 января 2013 г. на основе данных, представленных в налоговые органы Рязанским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Суммарная инвентаризационная стоимость – это сумма инвентаризационных стоимостей строений, помещений и сооружений, признаваемых объектами налогообложения и расположенных на территории представительного органа местного самоуправления, устанавливающего ставки по данному налогу.

Таким образом, в случае если на территории одного муниципального образования у налогоплательщика имеется несколько объектов недвижимости, сумма налога в отношении таких объектов исчисляется исходя из суммарной инвентаризационной стоимости всех объектов недвижимости, находящихся в собственности данного налогоплательщика, и налоговой ставки, соответствующей суммарной инвентаризационной стоимости соответствующих объектов недвижимости (если налоговая ставка подлежит применению для объектов недвижимости данного вида: жилые помещения, дачные дома, гаражи, нежилые помещения и т.п.).

Например, для квартиры с инвентаризационной стоимостью 200 тыс. руб. на территории г. Рязани применяется ставка налога в размере 0,09 процента (Положение о налоге на имущество физических лиц, утверждённое решением Рязанской городской Думы от 25.03.2010 № 116-И). Если же у налогоплательщика имеется ещё в г. Рязани жилой (дачный) дом с инвентаризационной стоимостью 150 тыс. руб., то итоговая ставка налога определяется в размере 0,12 процента для объектов с суммарной инвентаризационной стоимостью от 300 до 500 тыс. руб., установленная вышеуказанным Положением о налоге на имущество физических лиц.

2.2. Изменилась ли налоговая нагрузка по налогам на недвижимое имущество граждан по сравнению с прошлым годом

Расчёт имущественных налогов физических лиц осуществляется налоговыми органами на основании следующих элементов налогообложения: ставки налогов; налоговая база налогооблагаемого имущества; период владения этим имуществом; имеющаяся в налоговых органах информация о заявленных налогоплательщиком налоговых льготах и (или) реализации его права на уменьшение налоговой базы по отдельным налогам.

Информацию о ставках имущественных налогов за 2013 год можно получить, воспользовавшись Интернет-сервисом на сайте ФНС России «Имущественные налоги: ставки и льготы» (<http://www.nalog.ru/tax/>). При этом правом на определение налоговых ставок по данным налогам обладают представительные органы местного самоуправления.

По земельному налогу, в целом, изменение налоговой базы – кадастровой стоимости земельных участков физических лиц по сравнению с налоговым периодом – 2012 года в Рязанской области не произошло. Получить сведения о кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января соответствующего налогового периода, можно обратившись в органы Росреестра.

По налогу на имущество физических лиц определение налоговой базы (суммарной инвентаризационной стоимости) налогооблагаемых объектов капитального строительства обусловлено применением индексированных коэффициентов перерасчёта восстановительной стоимости строений и помещений граждан, утверждённых Постановлением Правительства Рязанской области от 20.02.2013 № 30 «О коэффициенте пересчёта восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности».

2.3. Причины изменения величины налога за земельные участки, не используемые по целевому назначению

Налоговым кодексом Российской Федерации предусмотрено налогообложение по «льготной» пониженной ставке, не превышающей 0,3% от кадастровой стоимости, лишь тех земель сельскохозяйственного назначения или в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах, которые в течение налогового периода фактически используются для сельхозпроизводства в соответствии с их целевым назначением.

В случае же неиспользования для сельхозпроизводства таких земель должна применяться повышенная налоговая ставка, установленная для «прочих» земельных участков в размере не более 1,5% кадастровой стоимости.

Перечень признаков неиспользования земельных участков для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 23.04.2012 № 369.

Выявление указанных признаков в течение налогового периода в отношении налогооблагаемых земель проводится налоговыми органами совместно с органами государственного земельного надзора (Росреестр и Россельхознадзор) и муниципального земельного контроля (соответствующие отделы, управления, службы в составе Администраций муниципальных образований).

Из органов Россельхознадзора и Росреестра в I полугодии налоговиками было получено более 170 сведений о неиспользуемых сельхозземлях, на основании указанной информации по «повышенной» ставке 1,5% налоговыми инспекциями доначислено 6,1 млн. рублей земельного налога. Из органов муниципального земельного контроля получены сведения в отношении 64 земельных участков, по которым дополнительно начислено земельного налога в размере 345,6 тыс. рублей.

Выявлены случаи, когда на земельных участках, предназначенных для сельхозпроизводства, длительное время организованы свалки строительного мусора, промышленных и бытовых отходов или прорастает древесная растительность (например, в Пителенском районе на 10 участках сельхозорганизации площадью 2347 га установлено, что вместо сельхозпроизводства произрастает многолетняя сорная растительность). В отношении 27 земельных участков физического лица, предназначенных для сельхозпроизводства и неиспользуемых по назначению, по информации органов госземнадзора земельный налог за 2013 год начислен в размере 354,3 тыс. рублей по ставке – 1,5%.

Обращаем внимание, в случае, если земельный участок признан уполномоченным органом неиспользуемым для сельскохозяйственного производства, налогообложение в

отношении всего этого участка должно производиться по налоговой ставке, установленной представительным органом муниципального образования в отношении прочих земель и не превышающей 1,5 процента, начиная с налогового периода, в котором вынесено решение о выявленном нарушении, до начала налогового периода, в котором нарушение устранено.

2.4. Основания расчета налога в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом

В течение 2014 г. налоговые органы Рязанской области направили более 6,8 тыс. налоговых уведомлений для уплаты земельного налога физическими лицами – собственниками жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных домах.

При этом от граждан поступают вопросы об обоснованности начисления земельного налога в случае, если права на земельный участок, занятый многоквартирным домом, не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества (далее – Участок), переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу правовой позиции, изложенной в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 № 12-П, переход Участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме связывается с завершением процесса формирования Участка и проведения его кадастрового учета и не требует обязательной государственной регистрации права собственности на Участок у собственников помещений в многоквартирном доме.

В данном случае право общей долевой собственности на общее имущество, входящее в состав многоквартирного дома, включая Участок, принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме в силу федерального закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП.

Таким образом, если Участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован и в отношении его проведен кадастровый учет, то собственник жилого и (или) нежилого помещения, находящегося в этом доме, признается в отношении такого Участка налогоплательщиком земельного налога, поскольку иное не предусмотрено налоговым законодательством (например, наличие заявленной льготы по уплате налога и т.п.).

2.5. Порядок информирования налоговых органов в случае неполучения налоговых уведомлений

Шаг № 1. Убедиться, что налоговые органы располагают актуальной информацией о налогооблагаемом имуществе налогоплательщика.

Все сведения о налогооблагаемом имуществе, включая его характеристики, налоговую базу и период владения, отображаются в составе информации Интернет-сервиса ФНС России «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» (<https://lk2.service.nalog.ru/lk/>). Если в «Личном кабинете» отсутствуют какие-либо сведения или имеется неактуальная информация о налогооблагаемом имуществе, обращение об этом может быть направлено в налоговые органы путём заполнения электронной формы заявления, имеющейся в «Личном кабинете».

На основании такого обращения налоговый орган направит запрос в регистрирующие органы, предоставившие информацию о налогооблагаемом имуществе. После получения

ответа от указанных органов, подтверждающего данные налогоплательщика, в базу данных налогового органа вносятся соответствующие изменения и направляется ответ заявителю. В случае, если изменения, внесённые в базу данных налогового органа, влияют на сумму налога, налоговый орган осуществляет перерасчёт и формирует новое налоговое уведомление, которое направляется вместе с ответом в адрес налогоплательщика.

Шаг № 2. Узнайте, когда налоговая инспекция по месту нахождения налогооблагаемого имущества должна направить налоговые уведомления

Для этого можно воспользоваться Интернет-сервисом ФНС России «Сроки направления налоговых уведомлений» (<http://www.nalog.ru/notice/>), содержащим информацию о графиках массовой печати и направления налоговых документов налогоплательщикам (в разрезе по налоговым инспекциям).

Шаг № 3. Если по истечении 30 рабочих дней со дня окончания исполнения налоговой инспекцией графика массового направления налоговых документов, налоговое уведомление не получено либо в уведомлении содержится некорректная информация – об этом целесообразно направить электронное сообщение в налоговые органы Рязанской области, воспользовавшись сервисом ФНС России «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» либо сервисом «Обратиться в ФНС России» (http://www.nalog.ru/rn62/service/obr_fts/), указав свои ФИО, ИНН, контактный адрес и информацию, необходимую для идентификации налогооблагаемого имущества с периодом владения этим имуществом (кадастровый номер земельного участка, регистрационный номер транспортного средства, инвентарный номер жилого помещения и т.п.).

Также можно направить (подать) в налоговую инспекцию по месту жительства либо по месту нахождения налогооблагаемого имущества соответствующее письменное сообщение, указав свои ФИО, ИНН, контактный адрес и информацию, необходимую для идентификации налогооблагаемого имущества с периодом владения этим имуществом (кадастровый номер земельного участка, регистрационный номер транспортного средства, инвентарный номер жилого помещения и т.п.).

3. Изменения законодательства об определении кадастровой стоимости (налоговой базы) недвижимого имущества в связи с опубликованием Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ (новеллы в порядке проведения кадастровой оценки, утверждении её результатов и оспаривании кадастровой стоимости).

22 июля 2014 г. вступили в силу изменения в Закон об оценочной деятельности, устанавливающие иной порядок проведения государственной кадастровой оценки и правила рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости (Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ).

Законом установлены :

- срок проведения оценки - не чаще чем один раз в течение трех лет и не реже, чем один раз в течение пяти лет с даты проведения последней кадастровой оценки;
- размещение предварительного отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки и предоставление открытого доступа к отчету всех заинтересованных лиц в течение 20 рабочих дней, с правом предоставления своих замечаний на отчет. Оценщик обязан рассмотреть все представленные замечания и отразить их в справке, как учтенные, так и неучтенные.

Увеличился срок по оспариванию результатов оценки через комиссию. Если раньше он составлял шесть месяцев с даты внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, то теперь установлен до даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов по актуализации кадастровой стоимости, и не позднее, чем в течение пяти лет.

Для юридических лиц досудебный порядок обжалования результатов кадастровой стоимости обязателен, у граждан есть выбор - обратиться в комиссию по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости или идти сразу в суд.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости теперь необходимо прикладывать кадастровую справку, а отчет о рыночной стоимости и положительное экспертное заключение предоставлять не только на бумажном носителе, но и в электронном виде.

4. Изменения в законодательстве об осуществлении государственного земельного надзора в отношении юридических и физических лиц в связи с опубликованием Федерального закона от 21.07.2014 № 234-ФЗ (особенности организации и проведения проверок соблюдения требований земельного законодательства, административное обследование объектов земельных отношений).

Статьи Земельного кодекса Российской Федерации, касающиеся государственного мониторинга земель, государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля, а также целей охраны земель в России, изложены в новой редакции. Земельный кодекс также дополнен статьей, регламентирующей общественный земельный контроль в России. Кроме того, отменены положения о производственном земельном контроле.

Целями охраны земель признаны предотвращение и ликвидация загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы, а также обеспечение рационального использования земель, в том числе для восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения и улучшения земель.

Введено новое основание для проведения Росреестром внеплановой проверки юридических лиц, ИП и граждан (правообладателей участков) - выявление признаков нарушений требований законодательства Российской Федерации по итогам проведения административного обследования земельного участка. Это - исследование его состояния и способов использования по информации из государственных и муниципальных информационных систем, открытых и общедоступных информационных ресурсов, архивных фондов, информации, полученной в ходе государственного мониторинга земель, информации, полученной дистанционными методами (дистанционное зондирование (в том числе аэрокосмическая съемка, аэрофотосъемка), и пр.

Если будут выявлены нарушения земельного законодательства, за которые предусмотрена административная и иная ответственность, результаты указанного обследования будут оформляться актом административного обследования данного объекта. Порядок проведения административного обследования и форма такого акта будут утверждаться Правительством Российской Федерации.