**Актуальные вопросы по переходу на расчет налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости**

В связи с направлением налоговых уведомлений физическим лицам для уплаты имущественных налогов в 2019 году и изменениями, которые произошли в налогообложении имущества, предлагаю более подробно рассмотреть актуальные вопросы по переходу на расчет налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости.

Основной особенностью кампании этого года является то, что наш регион впервые произвел расчет налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости.

**СЛАЙД №2.**

*В соответствии с Законом Ульяновской области от 22.09.2017 N 112-ЗО "О единой дате начала применения на территории Ульяновской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения"*

**СЛАЙД №3.**

Налогоплательщики налога на имущество физических лиц – физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения (ст. 400 НК РФ).

Объектом налогообложения (ст. 401 НК РФ) являются :

1) жилые дома;

2) квартиры, комнаты;

3) гаражи, машино-место;

4) Единые недвижимые комплексы;

5) объекты незавершенного строительства;

6) иные здания, строения, сооружения, помещения.

*Дома и жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.*

**СЛАЙД 4.**

Налоговая база определяется как **кадастровая стоимость** объекта налогообложения.

**При этом налоговая база уменьшается:**

***- на величину КС 10 кв. м. в отношении комнаты, части квартиры;***

***- на величину КС 20 кв. м. в отношении квартиры, части жилого дома;***

***– на величину КС 50 кв. м. в отношении жилого дома.***

*\* Если при применении налогового вычета налоговая база принимает отрицательное значения, налоговая база при расчете налога принимается равной нулю.*

*Пример: владелец жилого дома площадью менее 50 кв.м. не будет уплачивать налог на имущество за данный объект.*

Общий вычет предоставлен всем гражданам, владельцам имущества, независимо от количества объектов, находящихся в собственности. Вычет **представляется на объект**!

**СЛАЙД 5**

Кроме того, предусмотрены дополнительные вычеты по налогу на имущество физлиц, исчисляемому исходя из кадастровой стоимости недвижимости для лиц, имеющих 3-х и более несовершеннолетних детей: налоговая база (кадастровая стоимость) уменьшается ещё на 5 кв. м по одной квартире и комнате и на 7 кв. м – по одному жилому дому в расчете на каждого несовершеннолетнего ребенка. Например, если площадь жилого дома – 100 кв. м, то 50 из них не облагаются налогом по общему вычету, а ещё 21 – за счет дополнительного вычета для матери с тремя несовершеннолетними детьми, плюс 21 – для отца. Таким образом облагаться налогом будут только 8 кв. м.

**СЛАЙД №6**

Какая же ставка налога может быть при расчете НИФЛ по кадастровой стоимости?

Так как налог на имущество относится к местным налогам, то ставки устанавливаются представительными органами муниципальных образований, но в пределах ставок, определенных НК РФ (ст. 406 НК РФ).

Ставка 0,1% может быть уменьшена до 0 или увеличена, о не более чем в 3 раза.

**СЛАЙД №7.**

**Как же исчисляется налог?**

В течение первых трех лет c момента введения налога на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости, будут действовать понижающие коэффициенты. Для регионов, которые первый год исчисляют налог (к которым относится и Ульяновская область) применяется понижающий коэффициент 0.2.

Сумма налога за первые три налоговых периода с начала применения порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения исчисляется по следующей формуле:

Н = (Н1 - Н2) x К + Н2,

*Отмечу, что указанная формула не применяется если сумма налога от кадастровой стоимости меньше суммы налога, исчисленной от инвентаризационной стоимости.*

*Например,*

**В качестве примера:**

**квартира S = 53,63 кв. м.**

КС- 1 524 379,18 руб.

**Налоговая база** = КС квартиры – КС 20 кв.м.

= 1 524 379,18-568 480,02= 955 899,16

Ставка – 0,3%

**Н1**= 955 899,16 х 0,3% = **2 868 руб.**

**Н2** – **1 682 руб**.

**К – 0,2** (первый год применения)

**СЛАЙД №8.**

Расчет налога по жилому дому площадью 80,3 кв.м.

КС- 2 273 674, 43 руб.

**Налоговая база** = КС дома – КС 50 кв.м. = 2 273 674, 43 – 1 415 737,5= **857 936,93 руб**.

Ставка – 0,3%

**Н1**= **857 936,93 руб**. х 0,3% = **2 573,8руб.**

**Н2** – **2 442 руб**.

**К – 0,2** (первый год применения)

**СЛАЙД №9**

**Теперь рассмотрим пример расчет налога на имущество за объект, принадлежащий нескольким 2 физическим лицам в равных долях.**

**ОБЪЕКТ – КВАРТИРА S = 116, 4 кв. м.**

**Кадастровая стоимость 3 075 860,55 руб.**

**Вычет 20 кв.м.- 528 498,37 руб.**

**Налоговая база – 2 547 362,18 руб.**

**1 собственник**

Н1=1 273 681,09 х 0,3%=3 821;

**Н2=1 399**;

Н=(3821-1399)х0,2+1399 =

**1 883 руб.**

\*Н2 больше, т.к. в собственности несколько объектов и ставка применялась 0,31%

**2 собственник**

Н1=1 273 681,09 х 0,3%=3 821;

**Н2=496**;

Н=(3821-496)х0,2+496 =

**1 161 руб.**

\*Н2 меньше, т.к. в собственности была только указанная квартира и ставка применялась 0,1%

**СЛАЙД №10**

На слайде представлено уведомление с расчетом НИФЛ.

В уведомлении указана налоговая база (кадастровая стоимость объекта за минусом кадастровой стоимости вычета);

Далее ставка налога, количество месяцев владения, коэффициент к налоговому периоду (за 2018 год – 0,2), если формула не применялась (в случае, если сума налога по кадастровой стоимости меньше, чем от инвентаризационной), то коэффициент будет стоять 1.

И сумма налога к уплате.

**СЛАЙД 11**

При переходе на расчет налога от кадастровой стоимости сохраняются все налоговые льготы, установленные НК РФ:

* **Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;**
* **инвалиды I и II групп инвалидности;**
* **инвалиды с детства, дети-инвалиды;**
* **участники гражданской войны, Великой Отечественной войны, а также ветераны боевых действий;**
* **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 ВОВ, 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;**
* **лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с** **Законом РФ "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС****»;**
* **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;**
* **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;**
* **члены семей военнослужащих, потерявших кормильца**
* **пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством****;**
* **физические лица, соответствующие условиям, необходимым для назначения пенсии в соответствии с законодательством РФ, действовавшим на 31 декабря 2018 года;**
* **граждане, уволенные с военной службы или призывавшиеся на военные сборы, выполнявшие интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия;**
* **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;**
* **родители и супруги военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;**
* **физические лица, осуществляющие профессиональную творческую деятельность, - в отношении специально оборудованных помещений, сооружений, используемых ими исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также жилых домов, квартир, комнат, используемых для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек, - на период такого их использования;**
* **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 ИЖС.**

**СЛАЙД 12**

Напомню, что льготы представляются за один объект налогообложения определенного вида, неиспользуемого в предпринимательской деятельности. Какие это объекты – жилой дом, квартира или комната, гараж или машино место. Налогоплательщики, имеющие два и более объекта одной категории, должны самостоятельно выбрать, по какому объекту получать льготу и направить уведомление о выбранном объекте налогообложения в налоговую инспекцию. В случае непредставления такого уведомления, налоговая льгота предоставляется налоговым органом в отношении одного объекта каждого вида с максимально исчисленной суммой налога.

Дополнительно к федеральным, каждое муниципальное образование вправе установить свои льготные категории граждан. С полным перечнем льгот можно ознакомиться на официальном сайте ФНС России [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru) в сервисе «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам».

**СЛАЙД 13**

Подитожим, что же изменилось в налогообложении имущества?



**СЛАЙД 14.**

Что же делать плательщику, получившиму уведомление на уплату налога? Во- первых можно проверить кадастровую стоимость объекта.

Величина кадастровой стоимости определяется уполномоченным органом, уточнить данные о которой, можно по кадастровому номеру своей недвижимости на официальном сайте Росреестра (rosreestr.ru).

Граждане должны знать, что существует процедура оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, как в досудебном порядке - через комиссию по оспариванию результатов кадастровой стоимости, которая работает в регионе при Управлении Росреестра по Ульяновской области, так и в судебном порядке.

Основанием для пересмотра КС является:

* недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его КС;
* установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости, измененная на основании решений комиссии или суда, принятых после 1 января 2019 года (в том числе по искам, поданным до 1 января 2019 года), и внесенная в Единый государственный реестр недвижимости, учитывается при определении налоговой базы по налогу на имущество физических лиц начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

*Перерасчет налога с учетом п. 2.1 ст. 52 НК РФ может быть произведен не более чем за 3 налоговых периода.*

**СЛАЙД №15.**

Также впервые на территории Ульяновской области применен порядок определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости торгово-офисной недвижимости.

С 01.01.2018 года налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

* административно-деловых центров и торговых центров (комплексов)

 и помещений в них при условии, что площадь указанных центров и

помещений в них составляет 150 и более квадратных метров;

* нежилых помещений, назначение, разрешенное

 использование или наименование которых

предусматривает размещение офисов, торговых объектов,

объектов общественного питания и бытового обслуживания,

либо которые фактически используются для указанных целей,

при условии, что площадь указанных нежилых помещений

 составляет 150 и более квадратных метров;

**СЛАЙД №16.**

Особенности расчета НИФЛ в отношении объектов, включенных в Перечень.

Одно из условий - эти объекты должны входить в перечень, сформированный уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ на 2018 год.

Приказом Агентства государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области от 27.11.2017 № 157-ПОД (с изм.) определен Перечень объектов недвижимости, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2018 год.

Напомню, что ставка для таких объектов, на территории большинства муниципальных образований Ульяновской области (в том числе и в г. Ульяновске) составляет 0,7 % (в 2018 году).

На объекты, включенные в перечень, не распространяются льготы по НИФЛ, предусмотренные для налогоплательщиков, использующих специальные налоговые режимы. Понижающий коэффициент при расчете налога за такие объекты не применяется.

Таким образом, к налогообложению привлечены соответствующие объекты (торговые и офисные помещения) индивидуальных предпринимателей, использующих специальные налоговые режимы.

**СЛАЙД №17.**

Правомерность включения объекта в Перечень можно обжаловать в Комиссию при Министерстве строительства и архитектуры Ульяновской области, либо в судебном порядке.

**СЛАЙД №18.**

И в заключении напомню, что единый срок уплаты всех имущественных налогов не позднее 1 декабря. В 2019 году в связи с тем, что 1 декабря выпадает на воскресенье, срок оплаты переносится на 02.12.2019 года.

Напомню, что пользователи личных кабинетов - физическим лицам уведомления направлены в электронном виде. Остальные граждане получат уведомления по почте.

**Форма уведомления изменилась. С 2019 года в Уведомлении указываются только объекты, по которым предъявляется налог к уплате. Таким образом, если у льготника имеется 2 квартиры в уведомлении будет указана только квартира по которой предъявлен налог к уплате.**

Чтобы исключить ситуацию неполучения уведомления по почте призываем всех граждан подключить личный кабинет налогоплательщика. И тогда в любой точке мира вы сможете своевременно получить налоговое уведомление и исполнить обязанность по уплате налогов.

**Единый налоговый платеж.**

Также с 1 января 2019 года исполнить обязанность по уплате налогов возможно с помощью Единого налогового платежа.

Единый налоговый платеж физического лица - это денежные средства, которые гражданин добровольно перечисляет в бюджетную систему Российской Федерации с помощью одного платежного поручения. Эта сумма зачисляется на соответствующий счет Федерального казначейства для уплаты налога на имущество физических лиц, а также транспортного и земельного налогов. Платежи будут поступать в бюджеты по месту нахождения соответствующих объектов налогообложения.

Зачет платежа налоговые органы будут проводить самостоятельно при наступлении срока уплаты имущественных налогов. В первую очередь суммы будут зачтены в счет погашения недоимок и (или) задолженностей по соответствующим пеням и процентам по налогам при наличии таковых.

О принятом решении о зачете налогоплательщик будет проинформирован. Также все данные будут отражаться в "Личном кабинете налогоплательщика для физических лиц".

Уплатить единый платеж сможет не только сам налогоплательщик, но и иное лицо за него. Однако последнее не вправе требовать возврата денежных средств - только сам налогоплательщик имеет на это право.

Использование единого налогового платежа значительно сократит время, затрачиваемое на оформление платежных документов, а также минимизирует ошибки граждан при заполнении нескольких платежек.