



БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
Департамент имущественных и земельных отношений
Белгородской области

Налог на имущество
физических лиц
от кадастровой стоимости
(пособие в форме «вопрос-ответ»)

Н 23 Налог на имущество физических лиц от кадастровой стоимости : (пособие в форме «вопрос-ответ») / Белгородская область, Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области ; [В. П. Шамаев и др. ; под ред. Ю. Н. Выродовой]. – Белгород: КОНСТАНТА, 2015. – 36 с.

Авторский коллектив:

Шамаев В.П. – заместитель Губернатора Белгородской области

Выродова Ю.Н. – первый заместитель начальника департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области – начальник управления государственного имущества и организационной работы

Титова И.Л. – начальник отдела реестра и аренды государственного имущества – заместитель начальника управления государственного имущества и организационной работы департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области

Волобуева Т.Д. – заместитель начальника отдела реестра и аренды государственного имущества управления государственного имущества и организационной работы департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области

Бочарникова О.А. – заместитель начальника отдела управления государственным имуществом предприятий и организаций управления государственного имущества и организационной работы департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области

Куценко А.Ю. – главный специалист отдела реестра и аренды государственного имущества управления государственного имущества и организационной работы департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области

© Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области, 2015

© Издательство «КОНСТАНТА», 2015

Оглавление

Когда жители Белгородчины начнут платить налог на имущество от кадастровой стоимости?	6
Какое имущество является объектом налогообложения?.....	6
Кто признается плательщиком налога на имущество физических лиц?	7
Какие существуют льготы по налогу на имущество физических лиц?.....	7
Каковы ставки налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости?.....	11
Что такое государственная кадастровая оценка и как узнать кадастровую стоимость недвижимости?	13
Как определяется налоговая база и какие при ее расчете предусмотрены вычеты?	18
Как исчисляется налог на имущество от кадастровой стоимости и что такое «переходный период»?	20
Можно ли рассчитать налог на имущество от кадастровой стоимости, не дожидаясь налогового уведомления?	21
Как изменится сумма налога на имущество в связи с применением кадастровой стоимости вместо инвентаризационной?	25
Где найти полезную информацию по вопросам налогообложения имущества от кадастровой стоимости?	27
Приложение 1. Перечень лиц, имеющих право на налоговую льготу в соответствии со статьей 407 НК РФ	28
Приложение 2. Справочная информация о ставках налога на имущество в Белгородской области на 2016 год	30
Приложение 3. Полезные интернет-сервисы по вопросам налогообложения недвижимого имущества.....	32

Уважаемые граждане!

Статья 57 Конституции Российской Федерации гласит: «Каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы». Земельный налог и налог на имущество физических лиц – местные налоги и являются основными источниками формирования доходов местных бюджетов, что определяет их особую социальную значимость. Ведь перед местной властью сегодня стоит множество задач по обеспечению комфортного и благополучного проживания на территориях муниципального образования граждан – плательщиков этих налогов: уборка и благоустройство территории, функционирование детских садов, домов культуры, водоснабжение населения, обеспечение жильем малоимущих граждан, строительство и ремонт дорог местного значения, и множество других вопросов. Каждый рубль имущественных налогов – залог стабильного исполнения бюджетных обязательств муниципалитетов и решения вопросов местного значения.

В 2013-2014 годах на федеральном уровне принят ряд законов, направленных на переход к исчислению налогов на недвижимое имущество от кадастровой стоимости. Создание справедливого и «прозрачного» механизма начисления и уплаты налога на недвижимое имущество – одна из важнейших задач совершенствования налоговой системы и регулирования рынка недвижимого имущества.

На федеральном уровне правовые основы нового порядка налогообложения имущества физических лиц от кадастровой стоимости регулируются главой 32 Налогового кодекса РФ, где определены основные элементы налога: налогоплательщики, объекты налогообложения, порядок определения налоговой базы, налоговый период, предельные размеры налоговых ставок, налоговые льготы «федерального уровня», порядок и сроки уплаты налога.

Законом Белгородской области от 02 ноября 2015 года № 9 «Об установлении единой даты начала применения на территории Белгородской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» определена единая дата начала применения на территории Белгородской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости – 1 января 2016 года.

В ноябре 2015 года органами местного самоуправления городских округов, городских, сельских поселений приняты муниципальные правовые акты, устанавливающие ставки налога на 2016 год.

Постановлением Правительства Белгородской области от 23 ноября 2015 года № 414-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за

исключением земельных участков) на территории Белгородской области» утверждена кадастровая стоимость объектов недвижимости, которая будет применяться в ближайшие 5 лет.

В настоящее время в средствах массовой информации и сети Интернет появляется множество публикаций о резком увеличении налога на имущество физических лиц в десятки раз в связи с переходом к его исчислению от кадастровой стоимости. Приводятся примеры увеличения кадастровой стоимости по сравнению с инвентаризационной стоимостью, которая ранее составляла налоговую базу, в разы, и делается необоснованный вывод, что во столько же раз увеличится налог. Это в корне неверно, так как при переходе к налогообложению от кадастровой стоимости происходит не просто замена инвентаризационной стоимости на кадастровую при расчете налоговой базы. Полностью меняется порядок расчета налога: устанавливаются новые ставки налога, вводятся вычеты (необлагаемая площадь), применяются понижающие коэффициенты при расчете налога в течение переходного периода (до 2020 года).

Чтобы прекратить волну слухов и обеспечить Вас качественной и достоверной информацией по вопросам исчисления и уплаты налога на имущество от кадастровой стоимости департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области подготовил эту короткую брошюру. Знакомство с ней позволит глубже изучить вопрос и обнаружить, что беспокойства излишни. В данной брошюре мы постарались ответить на актуальные вопросы, которые возникают в связи с введением нового порядка налогообложения недвижимого имущества от кадастровой стоимости, а также привести пошаговую инструкцию, пользуясь которой каждый гражданин может узнать кадастровую стоимость своего имущества и сумму налога на имущество физических лиц.

Брошюра «Налог на имущество физических лиц от кадастровой стоимости (пособие в форме «вопрос-ответ»)» рассчитана на собственников недвижимого имущества, а также широкий круг читателей, интересующихся актуальными вопросами налогообложения.

Когда жители Белгородчины начнут платить налог на имущество от кадастровой стоимости?

Единой датой начала применения на территории Белгородской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости определено 1 января 2016 года. Однако это не значит, что в 2016 году гражданам придет налоговое уведомление с суммой налога, рассчитанного по новым правилам от кадастровой стоимости.

С учетом предусмотренных федеральным законодательством сроков налог на имущество физических лиц исчисляется по истечении года, являющегося налоговым периодом, и уплачивается в срок не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом. Налоговый орган не позднее 30 дней до наступления срока платежа (то есть до 1 ноября года, следующего за истекшим налоговым периодом) обязан направить налогоплательщику налоговое уведомление, содержащее сумму налога, подлежащего уплате, и другую информацию, необходимую для осуществления платежа.

**Первый срок
уплаты налога
от кадастровой
стоимости –
1 декабря
2017 года**

Таким образом, налог за 2016 год, рассчитанный по новым правилам, нужно будет платить только в 2017 году, а точнее – до 1 декабря 2017 года. В 2016 году налогоплательщикам придет уведомление об уплате налога за 2015 год, где налог будет рассчитан, как и раньше от инвентаризационной стоимости.

Какое имущество является объектом налогообложения?

Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования следующее имущество:

- 1) жилой дом;
- 2) жилое помещение (квартира, комната);
- 3) гараж, машино-место;
- 4) единый недвижимый комплекс (совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически – ст. 133.1 Гражданский кодекс РФ);
- 5) объект незавершенного строительства;
- 6) иные здание, строение, сооружение, помещение (*например, хозяйственные постройки: теплицы, бани, сараи; коммерческие объекты: производственные, торговые, офисные здания и*

помещения; принадлежащее физическим лицам любое другое недвижимое имущество, не указанное в пунктах 1-5).

Жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, для целей налогообложения приравниваются к жилым домам.

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

Кто признается плательщиком налога на имущество физических лиц?

Налогоплательщиками налога признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения.

Если имущество принадлежит гражданину на ином виде права, отличном от права собственности, то такой гражданин не является плательщиком налога на имущество.

**Налогоплательщик –
собственник
недвижимости**

Например, гражданин, проживающий в квартире по договору социального найма или аренды, не является плательщиком налога на имущество в отношении такой квартиры.

Однако не все собственники недвижимости, являясь налогоплательщиками, фактически обязаны уплачивать налог. Это связано с наличием целого ряда льгот по налогу, предусматривающих, в частности, для отдельных категорий граждан полное освобождение от уплаты налога.

Какие существуют льготы по налогу на имущество физических лиц?

**Статья 407
Налогового
кодекса РФ
«Налоговые
льготы»
предусматривает
15 категорий
льготников**

Налоговые льготы определяются статьей 407 Налогового кодекса РФ (далее будем называть их «федеральные льготы»). Дополнительные льготы также могут быть установлены муниципальными правовыми актами.

Полную информацию о перечне льгот по налогу на имущество физических лиц можно получить с использованием специального сервиса официального сайта Федеральной налоговой службы

«Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» официального сайта ФНС
<https://www.nalog.ru/rn31/service/tax/> (рис.1).

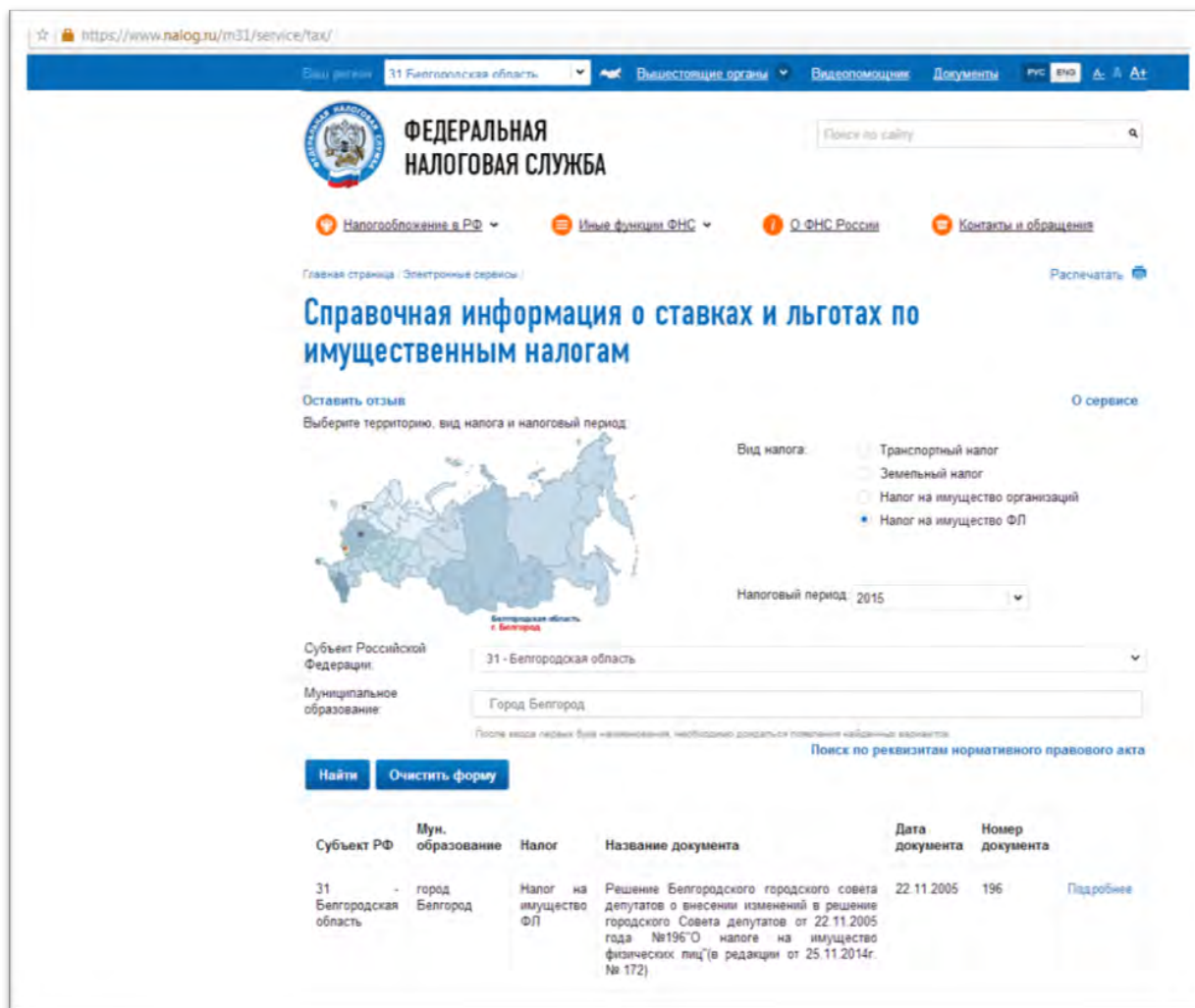


Рис.1. Сервис «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» официального сайта ФНС

Федеральные льготы предусматривают полное освобождение от уплаты налога для 15 категорий налогоплательщиков.

К таким категориям в частности относятся:

1) Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;

2) участники гражданской войны и Великой Отечественной войны, 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;

3) 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 Российской Федерации выплачивается ежемесячное пожизненное содержание;

4) инвалиды I и II групп инвалидности, инвалиды с детства.

Полный перечень льготных категорий приведен в приложении 1 к брошюре.

При этом право на льготу у данных лиц возникает при определенных **условиях**.

Во-первых, налоговая льгота возникает только в отношении объекта налогообложения, находящегося в собственности налогоплательщика и не используемого налогоплательщиком в предпринимательской деятельности.

Во-вторых, налоговая льгота предоставляется только в отношении определенных видов объектов налогообложения, к которым относятся:

1) квартира или комната;

2) жилой дом;

3) специально оборудованные помещения, сооружения, используемые физическими лицами, осуществляющими профессиональную творческую деятельность, исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также жилые помещения, используемые для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек (на период такого их использования);

4) хозяйственное строение или сооружение, площадь которого не превышает 50 квадратных метров и которое расположено на земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

5) гараж или машино-место.

В отношении других видов недвижимого имущества, даже не используемого гражданином в предпринимательской деятельности, льгота не применяется.

В Налоговом кодексе РФ также четко указаны объекты, в отношении которых **льгота не предоставляется** ни при каких условиях. Это:

1) объекты, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;

2) объекты, включенные в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, а также объекты, образованные путем их раздела (или другого преобразования): торговые центры, административно-деловые (офисные)

**5 видов льготных объектов:
квартира или комната, жилой дом, гараж, творческая мастерская, хоз. постройка до 50 кв.м**

центры, отдельные объекты торговли, офисного назначения, общественного питания, бытового обслуживания. На территории Белгородской области перечень таких объектов на 2016 год утвержден постановлением Правительства Белгородской области от 23 ноября 2015 года № 416-пп «Об утверждении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость».

В-третьих, при определении подлежащей уплате налогоплательщиком суммы налога налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида по выбору налогоплательщика вне зависимости от количества оснований для применения налоговых льгот. Что это значит? Рассмотрим на примере.

***Налоговая льгота
предоставляется
в отношении
одного объекта
каждого вида***

Пример:

Например, пенсионеру принадлежит один жилой дом, одна квартира, один гараж и одно хозяйственное строение площадью 40 кв.м на садовом участке, которые он не использует в предпринимательской деятельности (стоимость каждого объекта не превышает 300 млн руб.). В этом случае пенсионер вправе заявить льготу на каждый из этих объектов. То есть ни за жилой дом, ни за квартиру, ни за гараж, ни за хозяйственное строение площадью менее 50 кв.м пенсионер не будет уплачивать налог.

Если же пенсионеру принадлежит 2 квартиры, жилой дом и 2 гаража, а также хозяйственное строение площадью 60 кв.м (например, баня), то льготу он заявит на 1 квартиру, 1 жилой дом и 1 гараж. Вторая квартира, второй гараж и хозяйственное строение площадью свыше 50 кв.м попадут под налогообложение по общим правилам.

А что если этот пенсионер еще и инвалид 2-й группы? Является ли это основанием для применения льготы и ко второй квартире и второму гаражу? Нет, не является.

Наконец, **в-четвертых**, если Вы имеете право на налоговую льготу, необходимо представить заявление о предоставлении льготы и документы, подтверждающие право налогоплательщика на налоговую льготу, в налоговый орган. Если такие документы предоставлялись ранее, то повторное их представление в связи с переходом к налогообложению от кадастровой стоимости не требуется.

Рекомендуемая форма заявления о предоставлении льготы размещена на сайте ФНС в разделе «Физические лица / Граждане платят налоги на / Квартиру, дом, дачу / Я хочу оформить льготу по налогу» по ссылке https://www.nalog.ru/rn31/fl/pay_taxes/flat/privilege/.

В связи с применением льгот возникает еще один вопрос: «Каким образом определяется объект, к которому будет применена льгота, если гражданину льготной категории принадлежит несколько объектов одного вида?»

Гражданин имеет право определить такой объект сам. Уведомление о выбранных объектах налогообложения, в отношении которых предоставляется налоговая льгота, представляется налогоплательщиком в налоговый орган по своему выбору до 1 ноября года, являющегося налоговым периодом, начиная с которого в отношении указанных объектов применяется налоговая льгота.

Налогоплательщик, представивший такое уведомление, не вправе после 1 ноября года, являющегося налоговым периодом, представлять уточненное уведомление с изменением объекта налогообложения, в отношении которого в указанном налоговом периоде предоставляется налоговая льгота.

При непредставлении налогоплательщиком, имеющим право на налоговую льготу, уведомления о выбранном объекте налогообложения, налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида с максимальной исчисленной суммой налога.

Форма уведомления утверждена Приказом ФНС России от 13.07.2015 № ММВ-7-11/280@ «Об утверждении формы уведомления о выбранных объектах налогообложения, в отношении которых предоставляется налоговая льгота по налогу на имущество физических лиц». Форму можно «скачать» на сайте ФНС по ссылке https://www.nalog.ru/rn77/about_fts/docs/5691440/.

Заявление о предоставлении льготы и уведомление о выборе льготного объекта могут быть представлены в налоговую инспекцию на бумажном носителе, а могут быть поданы с использованием сервиса «Личный кабинет» налогоплательщика официального сайта ФНС <https://lk2.service.nalog.ru/lk/index.html>.

Уведомление о выборе льготного объекта, если гражданину льготной категории принадлежит несколько объектов одного вида, должно быть направлено в налоговый орган до 1 ноября 2016 года

Каковы ставки налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости?

Налоговым кодексом РФ не устанавливаются конкретные ставки налога на имущество физических лиц – это право органов местного самоуправления, так как налог на имущество физических лиц является местным налогом. Однако на федеральном уровне определяются правила установления налоговых ставок, в том числе их предельные максимальные значения.

Максимальные размеры налоговых ставок в случае определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения приведены в таблице:

Статья 406 Налогового кодекса РФ «Налоговые ставки»

Вид объекта	Максимальная ставка
Объекты, стоимость которых не превышает 300 млн руб.:	
Жилые дома, жилые помещения (квартиры, комнаты)	0,1 процента*
Объекты незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом	
Единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом)	
Гаражи и машино-места	
Хозяйственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения ЛПХ, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или ИЖС	
Объекты, включенные в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, а также объекты, образованные путем их раздела (или другого преобразования): торговые, административно-деловые (офисные) центры, отдельные объекты торговли, офисного назначения, общественного питания, бытового обслуживания	2 процента
Прочие объекты налогообложения (например, коммерческие производственные объекты, хозяйственные постройки площадью более 50 кв.м)	0,5 процента
Объекты, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн руб.	2 процента

*Предельная налоговая ставка 0,1% может быть уменьшена до нуля или увеличена до 0,3% нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Если Вы решите попробовать рассчитать налог от кадастровой стоимости самостоятельно, не дожидаясь получения налогового уведомления, возникнет еще один вопрос: **КАК УЗНАТЬ СТАВКУ НАЛОГА НА ТЕРРИТОРИИ КОНКРЕТНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ?**

Налоговые ставки утверждаются муниципальными правовыми актами представительных органов местного самоуправления городских округов, городских сельских поселений (Совет депутатов, городские, земские собрания). Все эти акты публикуются в печатных СМИ, являющихся источниками официального опубликования муниципальных правовых актов, либо обнародуются иным способом, предусмотренным Уставом муниципального образования (размещение на информационных стендах, в сети Интернет).

Чтобы ознакомиться с принятыми органами местного самоуправления нормативными правовыми актами об установлении налоговых ставок, Вы можете обратиться в соответствующий орган местного самоуправления.

Однако информацию о ставках налога также можно получить с использованием специального сервиса официального сайта ФНС «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» официального сайта ФНС <https://www.nalog.ru/rn31/service/tax/> (см. рис.1).

Если информация о ставках налога на сайте ФНС на 2016 год будет еще не доступна, когда Вы обратитесь к этому сайту, то воспользуйтесь справочной информацией, которую подготовил департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области. Она размещена на сайте департамента www.dizo31.ru в разделе «Имущественные отношения», «Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости» и приведена в приложении 2 к брошюре.

Обращаем внимание, что ставки могут ежегодно пересматриваться путем принятия муниципальных правовых актов в пределах, предусмотренных Налоговым кодексом РФ. Такие акты должны быть приняты и опубликованы до 30 ноября года, предшествующего очередному налоговому периоду. То есть ставки на 2016 год уже утверждены. Ставки на 2017 год должны быть утверждены не позднее 30 ноября 2016 года и т.д.

Что такое государственная кадастровая оценка и как узнать кадастровую стоимость недвижимости?

Кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости (ГКН).

Кадастровая стоимость определяется в ходе государственной кадастровой оценки независимыми оценщиками. Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимают региональные органы власти или органы местного самоуправления, которые выбирают на конкурсной основе оценщика и заключают с ним договор.

Государственная кадастровая оценка проводится не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года.

Результаты определения кадастровой стоимости по состоянию на 05.07.2015г., которые будут применяться для целей налогообложения с 01.01.2016г. утверждены постановлением Правительства Белгородской области от 23 ноября 2015 года № 414-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области». Данное постановление опубликовано на сайте «Вестник нормативных правовых актов Белгородской области» (www.zakon.belregion.ru) и вступило в силу со дня официального опубликования – 26.11.2015г.

Результаты определения кадастровой стоимости недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости.

Получить информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно несколькими способами:

1) с использованием сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» официального сайта Росреестра https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request;

2) с использованием сервиса «Публичная кадастровая карта» официального сайта Росреестра <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;

3) с использованием сервиса «Получение сведений из ГКН» официального сайта Росреестра http://rosreestr.ru/wps/portal/cc_gkn_form_new;

4) с использованием сервиса «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» официального сайта Росреестра https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO.

Наиболее удобным и простым является сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (рис. 2).

Его удобство заключается в том, что поиск сведений об объекте можно осуществить не только по кадастровому номеру, но и по условному номеру (ранее присваивался БТИ) или адресу объекта недвижимости.

The screenshot shows the top navigation bar of the Rosreestr website. It includes the Rosreestr logo, contact information (8 (800) 100-34-34), a search bar with a 'Найти' button, and social media icons. Below the navigation bar, there is a breadcrumb trail: 'Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online'. The main content area displays search results for an object with the following details:

Объект капитального строительства	
Кадастровый номер:	31:16:0123029:163
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.10.2013
Площадь ОКС'а:	72,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3221536,17
Дата внесения стоимости:	09.12.2015
Адрес (местоположение):	Россия, Белгородская обл., г. Белгород, ул. Л.Толстого, дом 55, кв. 79
(ОКС) Тип:	Квартира

On the right side of the search results, there is a 'СЕРВИСЫ' menu with three options: 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online', 'Проверка состояния запроса online', and 'Проверка электронного документа'. Below these is a link for 'Сервис формирования квитанции'.

Рис. 2. Сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» официального сайта Росреестра

Вместе с тем, с помощью сервиса «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» (рис. 3) можно ознакомиться с более широкой информацией о результатах государственной кадастровой оценки. Для получения сведений об объекте недвижимости достаточно ввести кадастровый номер интересующего объекта в поле поиска и нажать на кнопку «Найти». Откроется ссылка на вкладку с информацией о запрашиваемом объекте недвижимости. Можно также «скачать» отчет об определении кадастровой стоимости, в котором содержатся сведения об интересующем объекте недвижимости. Информация сервиса предоставляется бесплатно в режиме реального времени.

Фонд данных государственной кадастровой оценки

Поиск осуществляется по кадастровому номеру, имеющему не менее двух значащих символов. Начиная со второго символа может использоваться символ ""(звёздочка) для поиска по подстроке.

Поиск объектов недвижимости Поиск отчетов

Фильтрация списка

Субъект РФ: Вид отчёта: К П

Виды объектов недвижимости: Категории земель:

Найдено отчетов: 9 | Показаны с 1 по 5

Вид	Номер	Дата отчета	Субъект РФ	Заказчик	Виды объектов недвижимости	Категории земель
	31-ГКО-ОКС-2015	06.11.2015	Белгородская область	Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области	Помещения Сооружения Объекты незавершенного строительства Здания	

СЕРВИСЫ

[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Офисы и приемные. Предварительная запись на прием](#)

Рис. 3. Сервис «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» официального сайта Росреестра

На сайте Росреестра также размещена информация по вопросам порядка оспаривания размера кадастровой стоимости объектов недвижимости <https://rosreestr.ru/site/fiz/info/kadastrovaya-stoimost/>.

При поиске информации о кадастровой стоимости недвижимости часто возникает вопрос: **как узнать кадастровый номер своего объекта?**

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер – кадастровый номер. Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета (в Белгородской области филиалом ФГБУ «Кадастровая палата Росреестра» по Белгородской области).

Ведение учета объектов капитального строительства в государственном кадастре недвижимости осуществляется сравнительно недавно – на территории Белгородской области с 2012 года. Ранее учет недвижимости вели организации технической инвентаризации (БТИ), которые при таком учете также присваивали объектам недвижимости номера, которые назывались учетные, условные или кадастровые номера.

При внесении в ГКН ранее учтенных объектов недвижимости им всем были присвоены новые кадастровые номера, сформированные по правилам ведения ГКН.

Кадастровый номер, присвоенный органом кадастрового учета, имеет следующий вид: 31:XX:XXXXXXX:X. Например, 31:16:0123029:163. Кадастровые (условные, учетные) номера, ранее присвоенные БТИ, выглядят иным образом. Например, 31:16:0:0034:043679-00/003:0001/A2/0079.

Для того чтобы узнать кадастровую стоимость нужно знать именно «новый» кадастровый номер в формате 31:XX:XXXXXXX:X. Однако в Ваших правоустанавливающих документах на недвижимость, если они оформлялись до начала ведения ГКН в отношении объектов капитального строительства, будет указан «старый» номер БТИ. Вы легко можете узнать «новый» номер для своего объекта, воспользовавшись сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» официального сайта Росреестра <https://rosreestr.ru>.

Для этого достаточно в графе «Устаревший номер» сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» ввести старый кадастровый (условный) номер (в нашем примере 31:16:0:0034:043679-00/003:0001/A2/0079). Далее нужно нажать кнопку «Сформировать запрос». В итоге получаем информацию о новом номере объекта недвижимости (рис. 4).

The screenshot shows the website of the Federal Service for Technical Regulation (Rosreestr). The header includes the logo, contact information (8 (800) 100-34-34), and social media links. The main navigation bar contains links for 'Государственные услуги', 'Сервисы', 'Помощь и поддержка', and 'Личный кабинет'. The page title is 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online'. Below the title, there is a search form with three radio button options: 'Кадастровый номер', 'Условный номер', and 'Устаревший номер'. The 'Устаревший номер' option is selected, and the input field contains the number '31:16:0:0034:043679-00/003:0001/A2/0079'. To the right of the search form, there are three service links: 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online', 'Проверка состояния запроса online', and 'Проверка электронного документа'. At the bottom right, there is a link for 'Сервис формирования квитанции'.

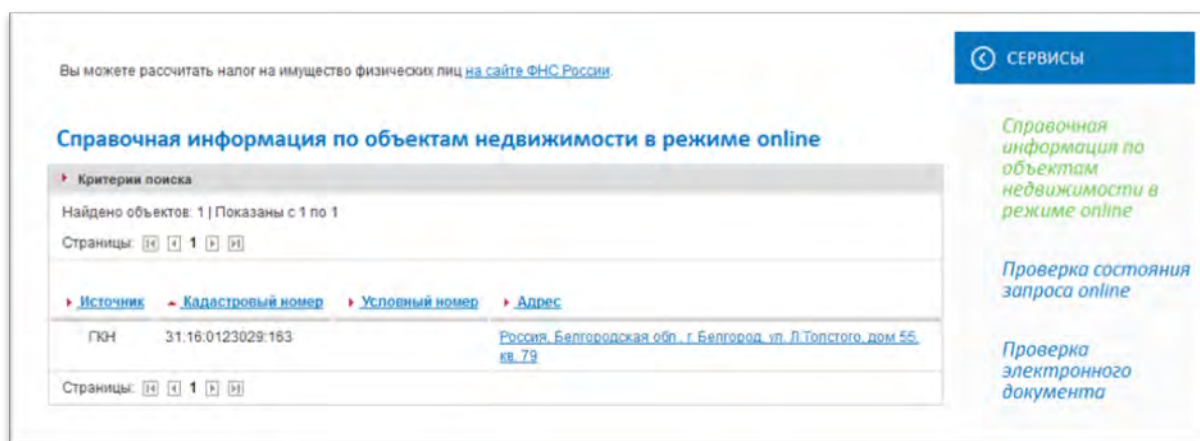


Рис. 4. Сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» официального сайта Росреестра

Обращаем внимание, что переоформление свидетельств о регистрации права в связи с присвоением нового кадастрового номера не требуется, Ваши документы действительны, сведения о соответствии старых и новых номеров хранятся в данных государственных информационных систем ГКН и ЕГРП.

Если у Вас отсутствует возможность воспользоваться интернет-сервисом для того, чтобы узнать новый кадастровый номер своего объекта и его кадастровую стоимость или по каким-либо причинам не удалось получить необходимые сведения на портале Росреестра, то можно запросить кадастровую справку о кадастровой стоимости из ГКН. Для этого надо обратиться в филиал Федеральной кадастровой палаты Росреестра или многофункциональный центр (лично либо направить запрос по почте). Кадастровая справка будет предоставлена бесплатно не позднее чем через 5 рабочих дней со дня получения запроса. При подаче запроса надо указать способ получения готового документа: при личном посещении филиала Федеральной кадастровой палаты Росреестра, в МФЦ или по почте.

Как определяется налоговая база и какие при ее расчете предусмотрены вычеты?

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. То есть если Вы хотите рассчитать налог за 2016 год (помним, что платим налог по

Статья 403 Налогового кодекса РФ «Порядок определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения»

этому периоду в 2017 году), то для расчета нужно узнать кадастровую стоимость объекта по состоянию на 01.01.2016г.

При исчислении налога исходя из кадастровой стоимости определен целый ряд налоговых вычетов, предусматривающих уменьшение налоговой базы (по сравнению с полной кадастровой стоимостью объекта) для:

**Налоговые вычеты
уменьшают
налоговую базу на
стоимость 50 кв.м
для каждого
жилого дома и
20 кв.м для каждой
квартиры**

- 1) квартиры – на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади этой квартиры;
- 2) комнаты – на величину кадастровой стоимости 10 квадратных метров площади этой комнаты;
- 3) жилого дома – на величину кадастровой стоимости 50 квадратных метров общей площади этого жилого дома;
- 4) единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом) – на один миллион рублей.

Указанные вычеты применяются для каждого объекта соответствующего вида независимо от наличия у налогоплательщика права на льготу и количества объектов в собственности. *То есть если налогоплательщику, например, принадлежит 2 квартиры, то при расчете налоговой базы по каждой из них будет применено уменьшение на кадастровую стоимость 20 кв.м, и собственник в итоге «получит» вычет в 40 кв.м.*

В случае если при применении налоговых вычетов налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю. Рассмотрим несколько примеров.

Примеры:

1. Объектом налогообложения является квартира площадью 33 кв.м. Кадастровая стоимость квартиры на 01.01.2016г. составляет 1 633 500 рублей. Для расчета налогооблагаемой базы определим удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), разделив общую кадастровую стоимость на площадь. Получим 49 500 рублей за 1 кв.м. Налоговый вычет будет равен кадастровой стоимости 20 кв.м, то есть умножаем УПКС (49 500 руб./кв.м) на 20 кв.м и получаем 990 000 рублей. Теперь эту сумму нужно вычесть из общей кадастровой стоимости: 1 633 500 рублей минус 990 000 рублей равно 643 500 рублей. Это и есть налоговая база. То есть при

кадастровой стоимости 1 633 500 рублей ставка налога будет применяться только к 643 500 рублей.

2. Объектом налогообложения является жилой дом площадью 120 кв.м. Кадастровая стоимость дома на 01.01.2016 г. составляет 3 000 000 рублей, УПКС равен 25 000 рублей за 1 кв.м. Налоговый вычет будет равен кадастровой стоимости 50 кв.м: умножаем УПКС (25 000 руб./кв.м) на 50 кв.м и получаем 1 250 000 рублей. Теперь эту сумму вычитаем из общей кадастровой стоимости (3 000 000 рублей минус 1 250 000 рублей) и получаем налоговую базу по дому 1 750 000 рублей.

3. Объектом налогообложения является жилой дом площадью 42 кв.м. Кадастровая стоимость дома на 01.01.2016 г. составляет 630 000 рублей. УПКС равен 15 000 рублей за 1 кв.м. Налоговый вычет будет равен кадастровой стоимости 50 кв.м: умножаем 15 000 рублей/кв.м на 50 кв.м и получаем 750 000 рублей. Вычет (750 000 рублей) получился больше кадастровой стоимости дома. В этом случае налоговая база равна 0. То есть налог с жилых домов площадью 50 кв.м и меньше уплачиваться не будет.

Как исчисляется налог на имущество от кадастровой стоимости и что такое «переходный период»?

По общему правилу сумма налога исчисляется налоговыми органами по истечении налогового периода отдельно по каждому объекту налогообложения как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, то есть по формуле:

Сумма налога в год (руб.)= Налоговая база (руб.) x Ставка (%)

Налоговую базу можно рассчитать по формуле:

**Налоговая база=Кадастровая стоимость объекта (руб.) -
Налоговый вычет (руб.)**

В свою очередь налоговый вычет для квартир, комнат, жилых домов определяется следующим образом:

Налоговый вычет (руб.) = УПКС (руб./кв.м)*Площадь вычета,

где:

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости, определяемый путем деления общей кадастровой стоимости объекта на его общую площадь;

Площадь вычета – «неналогооблагаемая» площадь, которая определена статьей 403 Налогового кодекса РФ и составляет 50 кв.м для жилого дома, 20 кв.м для квартиры и 10 кв.м для комнаты в общежитии.

Для недопущения резкого увеличения налоговой нагрузки в связи с началом применения кадастровой стоимости для налогообложения недвижимости Налоговым кодексом РФ предусмотрен «переходный период» – 4 года. По приведенным выше формулам налог будет рассчитываться только в 2020 году, а в 2016-2019 годах будет применяться формула с понижающими коэффициентами.

При расчете налога от кадастровой стоимости в 2016-2019 гг. предусмотрены понижающие коэффициенты, не допускающие резкого увеличения налога

В первые 4 года с начала применения нового порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения для расчета суммы налога в год предусмотрена более сложная формула:

Сумма налога в год (руб.)= (Нкс – Нинв) x К + Нинв,

где:

Нкс – сумма налога в год, исчисленная исходя из кадастровой стоимости путем умножения кадастровой стоимости, уменьшенной на величину налогового вычета, на ставку налога;

Нинв – сумма налога, исчисленная исходя из соответствующей инвентаризационной стоимости объекта налогообложения (за год) за последний налоговый период определения налоговой базы от инвентаризационной стоимости (то есть на территории Белгородской области – за 2015 год);

К – «понижающий коэффициент», равный 0,2 – в 2016 году; 0,4 – в 2017 году; 0,6 – в 2018 году; 0,8 – в 2019 году.

В случае если исчисленное в отношении объекта налогообложения значение суммы налога Нинв (от инвентаризационной стоимости) превышает соответствующее значение суммы налога Нкс (от кадастровой стоимости), сумма налога, подлежащая уплате налогоплательщиком, исчисляется без учета понижающих коэффициентов.

Смысл этой формулы следующий. Если налог от кадастровой стоимости по объекту получился меньше ранее уплачиваемого налога от инвентаризационной стоимости (в расчете на год), то с 2016 года налогоплательщик сразу начинает платить более низкую сумму налога от кадастровой стоимости и переходного периода для него нет.

Если же налог от кадастровой стоимости по объекту получился больше ранее уплачиваемого налога от инвентаризационной стоимости (в расчете на год), то налогоплательщик в первый год заплатит 80% от суммы старого налога и только 20% от суммы нового, во второй – 60 % от суммы старого налога и 40% от суммы нового, в третий год – соответственно 40% на 60%, четвертый год – 20% на 80% и наконец, на пятый год начнет платить полную сумму налога от кадастровой стоимости.

Формула расчета налога с понижающими коэффициентами, предусмотренная для переходного налогового периода, не применяется при исчислении налога в отношении объектов, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, а также объектов, образованных путем их раздела (или другого преобразования): торговых центров, административно-деловых (офисных) центров, отдельных объектов торговли, офисного назначения, общественного питания, бытового обслуживания. На территории Белгородской области перечень таких объектов на 2016 год утвержден постановлением Правительства Белгородской области от 23 ноября 2015 года № 416-пп «Об утверждении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость».

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, а если в общей совместной собственности – для каждого из участников совместной собственности в равных долях.

Если в течение налогового периода произошло прекращение (возникновение) права на объект налогообложения или изменение доли в праве на объект расчет суммы налога, подлежащей уплате, осуществляется с учетом всех этих изменений. К расчетной годовой сумме налога применяется коэффициент, определяемый как отношение числа полных месяцев, в течение которых имущество находилось в собственности налогоплательщика, к числу календарных месяцев в налоговом периоде.

Можно ли рассчитать налог на имущество от кадастровой стоимости, не дожидаясь налогового уведомления?

Налоговое уведомление для уплаты налога на имущество физических лиц за 2016 год придет только в 2017 году (до 1 ноября). Но Вам бы хотелось узнать, какой будет сумма налог на имущество от кадастровой стоимости по Вашим объектам уже сегодня. В принципе, обладая необходимой информацией, каждый гражданин может с

достаточно высокой степенью точности самостоятельно рассчитать сумму налога от кадастровой стоимости.

Для того потребуется сделать всего лишь 5 шагов:

1. Узнать новый кадастровый номер;
2. Узнать кадастровую стоимость объекта;
3. Узнать ставки налога на 2016 год от кадастровой стоимости и на 2015 год (от инвентаризационной стоимости);
4. Узнать сумму налога от инвентаризационной стоимости за 2015 год или инвентаризационную стоимость, использованную при расчете налога за 2015 год;
5. Определить налоговую базу с учетом вычетов и произвести расчет суммы налога по формулам, приведенным в ответе на предыдущий вопрос.

Рассмотрим расчет на примере.

Пример:

Объектом налогообложения является квартира, расположенная на территории г. Белгорода, площадью 72,3 кв.м. У собственника в свидетельстве указан старый условный номер 31:16:0:0034:043679-00/003:0001/A2/0079.

Шаг 1. Узнаем новый кадастровый номер (см. ответ на вопрос «Что такое государственная кадастровая оценка и как узнать кадастровую стоимость недвижимости?»).

Воспользовавшись сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» официального сайта Росреестра https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request, определяем новый кадастровый номер 31:16:0123029:163.

Шаг 2. Узнаем кадастровую стоимость (см. ответ на вопрос «Что такое государственная кадастровая оценка и как узнать кадастровую стоимость недвижимости?»).

Воспользовавшись сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» официального сайта Росреестра https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request, определяем, что кадастровая стоимость объекта на 01.01.2016г. равна 3 221 536,17 рублей. (Рассчитываем УПКС $3\,221\,536,17 : 72,3 = 44\,558$ рублей за 1 кв.м).

Шаг 3. Узнаем ставки налога на 2016 год (от кадастровой стоимости) и на 2015 год (от инвентаризационной стоимости).

С использованием знаний, полученных в ответе на вопрос «Каковы ставки налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости?» и сервиса официального сайта ФНС «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» официального сайта ФНС <https://www.nalog.ru/rn31/service/tax/> узнаем ставки налога на территории г.Белгорода.

Ставка налога от инвентаризационной стоимости на 2015 год установлена для имущества, суммарная инвентаризационная стоимость которого свыше 300 000 до 500 000 рублей включительно, в размере 0,3%.

Ставка налога от кадастровой стоимости на 2016 год для квартир стоимостью не выше 4 000 000 рублей составляет 0,1%.

Шаг 4. Узнаём сумму налога от инвентаризационной стоимости за 2015 год.

Можно дождаться получения налогового уведомления за 2015 год либо узнать эту информацию из сервиса «Личный кабинет налогоплательщика» <https://lk2.service.nalog.ru/lk/index.html> на сайте ФНС после того, как будет произведен налоговыми органами расчет суммы налога (обычно это происходит во 2-3 кварталах года, следующего за налоговым периодом, т.е. в нашем случае во 2-3 кварталах 2016 года). Если ждать не хочется, можно прикинуть эту сумму самому, оттолкнувшись от данных 2014 года. Просто умножить инвентаризационную стоимость, использованную для расчета налога за 2014 год (уведомление по нему приходило в 2015 году, и Вы оплатили его до 1 ноября 2015 года) на коэффициент-дефлятор 1,147. Затем скорректированную инвентаризационную стоимость умножить на ставку налога, установленную в вашем муниципальном образовании на 2015 год.

В нашем случае инвентаризационная стоимость (с учетом коэффициента-дефлятора) составила 469 950 рублей, сумма налога от инвентаризационной стоимости по ставке 0,3% – 1409,85 рубля.

Шаг 5. Определяем налоговую базу и производим расчет суммы налога

Налоговая база=

Кадастровая стоимость объекта (руб.) –

Налоговый вычет (руб.) =

Кадастровая стоимость объекта (руб.) –

УПКС (руб./кв.м) x Площадь вычета =

3 221 536,17 руб.- 44 558 руб./кв.м. x 20 кв.м =

2 330 376 рублей.

Максимальный (расчетный) налог от кадастровой стоимости без понижающих коэффициентов

$N_k = \text{Налоговая база (руб.)} \times \text{Ставка налога (\%)} =$

$2\,330\,376 \times 0,1\% = 2\,330,4$ рублей.

Такой сумма налога будет за 2020 год.

Произведем расчет по годам переходного периода 2016-2019 гг. с учетом понижающих коэффициентов:

$\text{Сумма налога} = (N_{кс} - N_{инв}) \times K (\text{коэффициент}) + N_{инв}$

Год	Коэффициент	Расчет	Сумма, руб.
2016	0,2	$(2330,4-1409,85) \times 0,2 + 1409,85$	1594
2017	0,4	$(2330,4-1409,85) \times 0,4 + 1409,85$	1778
2018	0,6	$(2330,4-1409,85) \times 0,6 + 1409,85$	1962
2019	0,8	$(2330,4-1409,85) \times 0,8 + 1409,85$	2146

Для расчета налога после 01.01.2016 г. (когда в интернет-сервисах обновятся данные о кадастровой стоимости) можно также воспользоваться новым сервисом «Расчет налога на имущество физических лиц» официального сайта ФНС https://www.nalog.ru/rn31/service/nalog_calc/.

Здесь достаточно ввести сведения о кадастровом номере, сумме налога от инвентаризационной стоимости по Вашему объекту, рассчитанной по «старым» правилам и автоматически получить расчет налога за 2016 год (рис. 5).

The screenshot shows the official website of the Federal Tax Service (FNS) of Russia. The main heading is "Расчет налога на имущество физических лиц" (Calculation of tax on property of physical persons). The page contains the following information:

- Уважаемые налогоплательщики!** (Dear taxpayers!) - A notice from FNS Russia regarding the calculation of tax on property of physical persons based on the cadastral value of each object of real estate.
- УКАЗАТЬ КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ** (Specify the cadastral number of the real estate object):

Кадастровый номер:	31:16:0123029:163
--------------------	-------------------
- УКАЗАТЬ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ** (Specify the characteristics of the real estate object):

Площадь объекта (кв.м.):	72.3 (по данным Росреестра)
Кадастровая стоимость (руб.):	3221536.17 (по данным Росреестра)
Вид объекта недвижимости:	квартира
Размер доли в праве:	1
Период владения (мес.):	12
- РАСЧЕТ НАЛОГА** (Tax calculation):

Налоговый вычет (кв. м.):	20
Ставка налога (%):	0.1
Сумма налога исходя из инвентаризационной (руб.):	1409.85
Размер льготы (%):	0
- Сумма к уплате 1594 руб.** (Total amount to be paid 1594 rubles).

Рис. 5. Сервис «Расчет налога на имущество физических лиц» официального сайта ФНС

Как изменится сумма налога на имущество в связи с применением кадастровой стоимости вместо инвентаризационной?

Резкого изменения для подавляющего большинства объектов, как показывают расчеты, не происходит. Казалось бы, налог должен увеличиться для всех объектов, ведь кадастровая стоимость, используемая для определения налоговой базы по новому порядку, выше, чем инвентаризационная стоимость. Однако это не так.

Действительно, инвентаризационная стоимость рассчитывалась по устаревшим методикам и давно не соответствовала реальному уровню цен на недвижимость, особенно в крупных городах.

Так, например, в г.Белгороде, по данным официальных документов, средняя стоимость жилья в 4-м квартале 2015 года составила 61 125 рублей за 1 кв.м (постановление администрации города Белгорода от 06.10.2015 №134 «Об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилья в целях отнесения граждан к малоимущим для постановки на учет нуждающихся в жилых помещениях»). В это же время инвентаризационная стоимость жилых объектов в среднем составляла 7 500 рублей за 1 кв.м. Средняя кадастровая стоимость по жилым объектам в г. Белгороде утверждена на уровне 49 880 рублей за 1 кв.м для квартир и 33 530 рублей за 1 кв.м для жилых домов. Как видно, кадастровая стоимость ниже уровня официальной статистики на 20% для квартир и на 55% для индивидуальных жилых домов. Но все же она существенно выше инвентаризационной – на территории г.Белгорода такое превышение максимально и составляет 4,5-6 раз. В других муниципальных образованиях такое соотношение ниже и составляет 1,5-4,5 раза. В сельских же населенных пунктах для отдельных объектов кадастровая стоимость даже ниже, чем инвентаризационная.

Итак, кадастровая стоимость в большинстве (но не во всех!) случаях выше инвентаризационной стоимости. Означает ли это, что налог вырастет пропорционально соотношению указанных видов стоимости? Нет! Поясним почему.

Во-первых, потому, что при исчислении налога от кадастровой стоимости меняется порядок расчета налоговой базы: ранее в качестве налоговой базы бралась суммарная инвентаризационная стоимость всех объектов, принадлежащих налогоплательщику, теперь – к кадастровой стоимости каждого объекта при расчете налоговой базы применяются вычеты, уменьшающие налоговую базу: 50 кв.м с каждого жилого дома, 20 кв.м – с квартиры, 10 кв.м – с комнаты. То есть фактически для однокомнатной квартиры площадью 33 кв.м под налогообложение попадает только 1/3 площади, для квартиры 45 кв.м – чуть больше 1/2 площади, а для квартиры 60 кв.м –

2/3, для индивидуального жилого дома площадью 100 кв.м – 1/2 площади, для жилого дома площадью 150 кв.м – 2/3 площади и т.д.

Во-вторых, при исчислении налога от кадастровой стоимости будут применяться совершенно другие ставки, отличные от тех, которые были установлены при расчете налога от инвентаризационной стоимости. Напомним, что от инвентаризационной стоимости объекта ставки устанавливались по прогрессивной шкале в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости: до 300 000 рублей – 0,1%, от 300 000 до 500 000 рублей – 0,3%, свыше 500 000 рублей – от 0,5% до 2% (по решениям органов местного самоуправления).

Так как инвентаризационная стоимость ежегодно индексировалась, большинство объектов уже попадали в группу стоимостью свыше 500 000 рублей и облагались по максимальным ставкам. Например, в г.Белгороде эта ставка для объектов инвентаризационной стоимостью свыше 500 000 рублей составляла 0,75%, а для объектов инвентаризационной стоимостью свыше 1 млн рублей – 1,2%.

Новые ставки налога от кадастровой стоимости для некоммерческих объектов граждан (жилых домов, квартир, гаражей) установлены органами местного самоуправления в пределах 0,1-0,3%. То есть для большинства объектов они уменьшаться как минимум в 1,6 раза, как максимум – в 20 раз! Например, в г. Белгороде для квартир стоимостью до 4 млн рублей ставка установлена в размере 0,1%, для квартир стоимостью свыше 4 млн рублей – 0,15%. То есть для жителя города Белгорода, который ранее уплачивал налог от инвентаризационной стоимости по ставке 0,75%, при переходе к исчислению налога от кадастровой стоимости ставка уменьшится как минимум в 5 раз, а по ставке 1,2% – ставка налога от кадастровой стоимости уменьшится в 8 раз!

Таким образом, приведенные примеры свидетельствуют, что, даже несмотря на существенный рост кадастровой стоимости по сравнению с инвентаризационной, сумма налога может не только не увеличиться, но и даже уменьшиться за счет применения налоговых вычетов и новых ставок, которые могут для конкретного объекта быть во много раз ниже, чем ранее.

Надеемся, что на основании представленных в настоящей брошюре материалов Вы сможете рассчитать свой налог от кадастровой стоимости и убедиться, что он существенно не изменился. И даже если налог вырос, то все равно он составляет экономически приемлемую сумму для выполнения каждым собственником один раз в год своих налоговых обязательств в целях создания финансовой основы местного самоуправления на территории его проживания. Новый порядок исчисления налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости для собственников недвижимости носит более равнонапряженный характер.

Где найти полезную информацию по вопросам налогообложения имущества от кадастровой стоимости?

Если Вы не нашли ответов на интересующие Вас вопросы в данной брошюре, более подробную и дополнительную информацию по вопросам кадастровой оценки и налогообложения недвижимости вы всегда сможете найти на сайтах:

- Федеральной налоговой службы: <https://www.nalog.ru/rn31/>;
- Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр): <https://rosreestr.ru/site/>;
- Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области: <http://dizo31.ru/>.

Перечень интернет-сервисов, которые помогут разобраться в вопросах определения кадастровой стоимости, исчисления и уплаты налога на имущества приведен в приложении 3 к брошюре.

В целях удобства и простоты получения информации в приложении 3 указаны QR-коды, с помощью которых можно оперативно открыть интересующую страницу интернет-сервиса. Для использования QR-кода нужно взять мобильное устройство (телефон с камерой, планшет), включить программу «Сканер штрих-кодов» для считывания кода (устанавливается бесплатно) и навести объектив камеры на изображение кода. Устройство получит ссылку на адрес в сети Интернет, пройдя по которой можно воспользоваться электронной услугой.

Приложение 1. Перечень лиц, имеющих право на налоговую льготу в соответствии со статьей 407 НК РФ

1) Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;

2) инвалиды I и II групп инвалидности;

3) инвалиды с детства;

4) участники гражданской войны и Великой Отечественной войны, 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 Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», в соответствии с Федеральным законом от 26 ноября 1998 года № 175-ФЗ «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» и Федеральным законом от 10 января 2002 года № 2-ФЗ «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 Российской Федерации 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.





Приложение 2. Справочная информация о ставках налога на имущество в Белгородской области на 2016 год

Муниципальное образование		Ставка налога на 2016 год, %		
		Квартиры	Жилые дома	Гаражи
г. Белгород		0,1% в отношении жилых помещений (квартир, комнат) с кадастровой стоимостью (без учета налоговых вычетов) до 4 млн руб. 0,15% в отношении жилых помещений (квартир, комнат) с кадастровой стоимостью (без учета налоговых вычетов) свыше 4 млн руб.	0,3%	0,1%
Губкинский городской округ		0,1% – в отношении жилых помещений (квартир, комнат) с кадастровой стоимостью (без учета налоговых вычетов) до 2 млн руб. включительно; 0,15% в отношении жилых помещений (квартир, комнат) с кадастровой стоимостью (без учета налоговых вычетов) свыше 2 млн руб. до 3 млн руб. включительно; 0,2% – в отношении жилых помещений (квартир, комнат) с кадастровой стоимостью (без учета налоговых вычетов) свыше 3 млн руб. до 4 млн рублей включительно; 0,3% – в отношении жилых помещений (квартир, комнат) с кадастровой стоимостью (без учета налоговых вычетов) свыше 4 млн руб.	0,3%	0,1%
Старооскольский городской округ		0,1% – при кадастровой стоимости объекта до 2100 тыс. руб.; 0,2% – при кадастровой стоимости объекта от 2100 тыс. руб. до 3 000 тыс. руб.; 0,3% – при кадастровой стоимости объекта свыше 3 000 тыс. руб.		
Белгородский район		0,1%	0,1%	0,1%
Алексеевский район		0,2%	0,1% – в отношении жилых домов:	0,3%

Муниципальное образование	Ставка налога на 2016 год, %		
	Квартиры	Жилые Дома	Гаражи
		кадастровой стоимостью до 1 млн руб. включительно; 0,2% – в отношении жилых домов: кадастровой стоимостью свыше 1 млн руб. до 1,5 млн руб. включительно; 0,3% – в отношении жилых домов: кадастровой стоимостью свыше 1,5 млн руб.	
Борисовский район	0,3%	0,3%	0,3%
Валуийский район	0,2%	0,3%	0,3%
Вейделевский район	0,3%	0,3%	0,1%
Волоконовский район	0,3%	0,3%	0,3%
Грайворонский район	0,3%	0,3%	0,3%
Ивнянский район	0,3%	0,3%	0,3%
Корочанский район	0,2%	0,3%	0,3%
Красненский район	0,3%	0,3%	0,3%
Красногвардейский район	0,3%	0,3%	0,3%
Краснояржужский район	0,3%	0,3%	0,3%
Новооскольский район	0,3%	0,3%	0,3%
Прохоровский район	0,3%	0,3%	0,3%
Ракиятянский район	0,3%	0,3%	0,3%
Ровеньский район	0,1%	0,3%	0,2%
Чернянский район	0,3%	0,3%	0,3%
Шебекинский район	0,3%	0,3%	0,3%
Яковлевский район	0,3%	0,3%	0,3%

Приложение 3. Полезные интернет-сервисы по вопросам налогообложения недвижимого имущества

Сервис, адрес в сети Интернет	Для чего использовать	QR-код	
<p>Сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» официального сайта Росреестра https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request</p>	<p>Узнать «новый» кадастровый номер недвижимости, кадастровую стоимость объекта</p>		
<p>Сервис «Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки» официального сайта Росреестра https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO</p>	<p>Узнать кадастровую стоимость объекта, ознакомиться с отчетом об определении кадастровой стоимости</p>		
<p>Сервис «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» официального сайта ФНС https://www.nalog.ru/rn31/service/tax/</p>	<p>Узнать ставки налога и льготы на территории конкретного муниципального образования</p>		
<p>Раздел «Физическим лицам» – «Граждане платят налоги» – «Квартиру, дом, дачу, налог на имущество» официального сайта ФНС https://www.nalog.ru/rn31/fl/pay_taxes/flat/</p>	<p>Узнать дополнительную информацию о порядке исчисления и уплаты налога на имущество физических лиц</p>		

<p>Сервис «Расчет налога на имущество физических лиц» официального сайта ФНС https://www.nalog.ru/rn31/service/nalog_calc/</p>	<p>Рассчитать, каким будет налог на имущество от кадастровой стоимости до получения налогового уведомления</p>		
<p>Сервис «Личный кабинет» налогоплательщика официального сайта ФНС https://lk2.service.nalog.ru/lk/index.html</p>	<p>Узнать сумму начисленного налога по своим объектам; Получить единое налоговое уведомление; Получить квитанцию, узнать реквизиты платежа; Узнать задолженность по налогу; Оплатить налог и задолженность; Подать заявление о предоставлении льготы; Подать уведомление о выборе льготного объекта Заплатить налоги через Интернет без комиссии</p>		
<p>Сервис «Заплати налоги» официального сайта ФНС https://service.nalog.ru/tax.do</p>			
<p>Сайт Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области http://dizo31.ru/</p>	<p>Получить информацию о принятых решениях о проведении кадастровой оценки и утверждении ее результатов; Узнать оперативную справочную информацию о ставках налога в муниципальных образованиях; Ознакомиться с перечнем объектов, утвержденным в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ (торговые центры, административно-деловые (офисные) центры, отдельные объекты торговли, офисного назначения, общественного питания, бытового обслуживания, налогообложение которых осуществляется от кадастровой стоимости по ставке 2 %)</p>		

Для заметок:

**Налог на имущество физических лиц
от кадастровой стоимости
(пособие в форме «вопрос-ответ»)**

Подписано в печать 21.11.2015.
Формат 60x84 1/16. Объём 2,25 п.л. Гарнитура Arial.
Печать офсетная. Бумага офсетная 80 г/м².
Тираж 3000 экз. Заказ 25117

Издательство «КОНСТАНТА»
308023, г. Белгород, ул. Менделеева, 6

Отпечатано в типографии «КОНСТАНТА»
г. Белгород, ул. Менделеева, 6. Тел./факс (4722) 300-720