

Информация для плательщиков налога на имущество физических лиц

С 1 января 2015 года в соответствии с изменениями федерального налогового законодательства изменился порядок исчисления налога на имущество физических лиц, а именно:

- утратил силу Закон Российской Федерации от 09.12.1991 № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц», в соответствии с которым налог исчислялся на основании данных об инвентаризационной стоимости объектов;

- вступила в силу новая глава 32 «Налог на имущество физических лиц» Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс), предусматривающая определение налогооблагаемой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

В соответствии с требованиями федерального законодательства принят Закон Ярославской области от 18.11.2014 № 74-з «Об установлении единой даты начала применения на территории Ярославской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения», установивший дату введения нового порядка исчисления налога - 01.01.2015. На территории города Ярославля новый порядок установлен и введен в действие с 01.01.2015 [решением муниципалитета города Ярославля от 27.11.2014 № 441 "О налоге на имущество физических лиц"](#).

В соответствии с полномочиями местных органов самоуправления по установлению налоговых ставок в пределах, определенных Налоговым кодексом, муниципалитетом города Ярославля установлены следующие ставки налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения:

- в отношении жилых домов и жилых помещений (квартир, комнат) установлены дифференцированные налоговые ставки по 3-м стоимостным группам: до 2 000 000 рублей включительно - 0,1 процента; от 2 000 001 рубля до 5 000 000 рублей включительно - 0,15 процента; от 5 000 001 рубля - 0,2 процента;

- в отношении объектов незавершенного строительства жилого назначения; единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом); гаражей и машино-мест; хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 кв.м, расположенных на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства, - 0,15 процента;

- в отношении объектов недвижимости коммерческого использования, входящих в перечень, определяемый Правительством Ярославской области не позднее 1-го числа очередного налогового периода, и включающий в себя: административно-деловые центры; торговые центры (комплексы) и помещения в них; нежилые помещения, предусмотренные для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания; объектов, вновь образованных в результате раздела объектов налогообложения, включенных в перечень; объектов, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей, - 2 процента;

- в отношении прочих объектов имущества - 0,5 процента.

Налог на имущество физических лиц уплачивается по месту нахождения объекта налогообложения в срок не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом, на основании налогового уведомления, направляемого налогоплательщику налоговым органом. Сумма налога исчисляется налоговыми органами по истечении налогового периода. 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. С информацией о кадастровой стоимости объектов имущества можно ознакомиться на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра): https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online.

Обращаем Ваше внимание на то, что:

- при определении налоговой базы предусмотрены **налоговые вычеты**: в отношении квартиры - ее кадастровая стоимость уменьшается на величину кадастровой стоимости 20 кв. м общей площади квартиры; комнаты - 10 кв. м общей площади комнаты; жилого дома - 50 кв. м общей площади жилого дома; единого недвижимого комплекса, в состав которого входит жилое помещение (жилой дом), - на 1 млн. рублей;

- при расчете суммы налога к уплате в течение первых четырех налоговых периодов используется специальная формула, предусматривающая использование льготных коэффициентов - 0,2; 0,4; 0,6; 0,8 применительно к первому, второму, третьему и четвертому налоговым периодам. Начиная с пятого налогового периода исчисление суммы налога, подлежащей уплате, производится без применения формулы:

$$H = (H1 - H2) \times K + H2,$$

где **H** - сумма налога, подлежащая уплате;

H1 - сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения;

H2 - сумма налога, исчисленная исходя из инвентаризационной стоимости объекта налогообложения за последний налоговый период определения налоговой базы;

K - льготный коэффициент, равный:

0,2 - применительно к первому налоговому периоду;

0,4 - применительно ко второму налоговому периоду;
0,6 - применительно к третьему налоговому периоду;
0,8 - применительно к четвертому налоговому периоду.

Кроме того, в случае, если сумма налога, исчисленная на основании данных об инвентаризационной стоимости объекта налогообложения (Н2), превышает сумму налога исходя из кадастровой стоимости объекта (Н1), сумма налога, подлежащая уплате, исчисляется без применения указанной формулы.

Примеры расчета налога на имущество физических лиц за первые четыре налоговых периода с начала применения порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения

Пример 1:

1 комнатная квартира площадью 31,1 кв. м
Инвентаризационная стоимость - 190 135 руб.
Налог от инвентаризационной стоимости квартиры по ставке - 0,1%
 $H2 = 190\ 135\ \text{руб.} \cdot 0,1\% = 190,14\ \text{руб.}$

Кадастровая стоимость - 1 523 180,97 руб. (стоимостная группа - до 2 000 000 руб. включительно)
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) - 48 976,88 руб./кв. м
Налоговый вычет на величину кадастровой стоимости 20 кв. м квартиры:
48 976,88 руб./кв.м * 20 кв.м = 979 537,6 руб.
Налог от кадастровой стоимости квартиры по ставке - 0,1%
 $H1 = (1\ 523\ 180,97 - 979\ 537,6) \cdot 0,1\% = 543,64\ \text{руб.}$

Сумма налога к уплате (Н в 1-й год) = $(543,64 - 190,14) \cdot 0,2 + 190,14 = 260,84\ \text{руб.}$
Сумма налога к уплате (Н во 2-й год) = $(543,64 - 190,14) \cdot 0,4 + 190,14 = 331,54\ \text{руб.}$
Сумма налога к уплате (Н в 3-й год) = $(543,64 - 190,14) \cdot 0,6 + 190,14 = 402,24\ \text{руб.}$
Сумма налога к уплате (Н в 4-й год) = $(543,64 - 190,14) \cdot 0,8 + 190,14 = 472,94\ \text{руб.}$
Сумма налога к уплате с 5-го года = 543,64 руб.

Пример 2:

2-х комнатная квартира площадью 63,6 кв. м
Инвентаризационная стоимость - 849 569 руб.
Налог от инвентаризационной стоимости квартиры по ставке - 0,56%
 $H2 = 849\ 569\ \text{руб.} \cdot 0,56\% = 4\ 757,59\ \text{руб.}$

Кадастровая стоимость - 2 814 463,45 руб.
(стоимостная группа - от 2 000 001 до 5 000 000 руб. включительно)
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) - 44 252,57 руб./кв. м
Налоговый вычет на величину кадастровой стоимости 20 кв. м квартиры:
44 252,57 руб/кв.м * 20 кв.м = 885 051,4 руб.
Налог от кадастровой стоимости квартиры по ставке - 0,15%
 $H1 = (2\ 814\ 463,45 - 885\ 051,4) \cdot 0,15\% = 2\ 894,12\ \text{руб.}$

$H2 > H1$ Сумма налога к уплате с 1-го года - 2 894,12 руб.
Расчет суммы налога к уплате производится без применения формулы.

[Статьей 407 Налогового кодекса](#) определен перечень получателей федеральных льгот, освобожденных от уплаты налога на имущество физических лиц.

Обращаем Ваше внимание на то, что федеральные льготы предоставляются только в отношении определенных видов объектов налогообложения, находящихся в собственности налогоплательщика и не используемых в предпринимательской деятельности, а именно в отношении:

- квартиры или комнаты;
- жилого дома;
- помещения или сооружения, специально оборудованных, используемых 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;
- хозяйственного строения или сооружения, площадь каждого из которых не превышает 50 кв. м и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;
- гаража или машино-места.

Кроме того, федеральные налоговые льготы предоставляются в отношении только одного объекта налогообложения каждого вида (по выбору налогоплательщика).

При непредставлении в налоговый орган 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.

На местном уровне муниципалитетом города Ярославля принято решение сохранить ранее установленную налоговую льготу несовершеннолетним лицам и совершеннолетним лицам, не достигшим возраста 24 лет, обучающимся на дневной форме обучения в образовательных организациях,

при условии нахождения их на иждивении лиц, каждое из которых является пенсионером, получающим пенсию, назначаемую в соответствии с Федеральным Законом «О страховых пенсиях» или Законом Российской Федерации «О занятости населения в Российской Федерации». Порядок применения указанной льготы аналогичен порядку применения федеральных налоговых льгот.

Кроме того, муниципалитетом города Ярославля принято решение об установлении с 2015 года льготы в размере 60% собственникам - в отношении жилых помещений в многоквартирном доме, признанных непригодными для проживания, а также жилых помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Обращаем Ваше внимание на то, что льгота установлена в отношении следующих видов жилых помещений: квартиры или комнаты. При этом, предоставляется указанная льгота только на один объект налогообложения (по выбору налогоплательщика) вне зависимости от количества оснований для применения льготы. При непредставлении в налоговый орган налогоплательщиком, имеющим право на налоговую льготу, уведомления о выбранном объекте налогообложения налоговая льгота предоставляется в отношении объекта налогообложения с максимальной исчисленной суммой налога.

В заключение отметим, что новый порядок исчисления налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения подлежит применению для исчисления налога за налоговый период - календарный 2015 год (по сроку уплаты налога - не позднее 1 декабря 2016 года).