

Пояснительная записка
к проекту решения Совета депутатов МО «Инзенское городское поселение»
«Об установлении налога на имущество физических лиц на территории
муниципального образования «Инзенское городское поселение» Инзенского
района Ульяновской области»

Федеральным законом от 04.10.2014 № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» часть вторая Налогового кодекса Российской Федерации дополнена главой 32 «Налог на имущество физических лиц».

Плательщиками налога являются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения. Объектами налогообложения признаются жилые дома, жилые помещения (квартиры, комнаты), гаражи, машино-места, единые недвижимые комплексы, объекты незавершенного строительства, а также иные здания, строения, сооружения и помещения.

Налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости в случае утверждения субъектом РФ в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества и установления единой даты начала применения на его территории порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости таких объектов. При невыполнении указанных условий налоговая база определяется исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения.

В соответствии со статьей 24.12. Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ (ред. от 02.06.2016) «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

Действующие результаты кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Ульяновской области утверждены постановлением Правительства Ульяновской области от 12.10.2012 № 481-П.

Необходимо отметить, что в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» действие статей 24.12 - 24.17 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» приостановлено с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Данные доводы подтверждаются Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 06.06.2017 № Ф09-1934/17 по делу № А50-21070/2016.

В соответствии со статьёй 402 Налогового кодекса РФ законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта Российской Федерации устанавливает в срок до 1 января 2020 года единую дату начала применения на территории этого субъекта Российской Федерации порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Отличительными особенностями при изменении системы исчисления налога является следующее:

а) меняется порядок определения налоговой базы, вводится не облагаемая налогом площадь объекта:

- 20 кв.м общей площади квартиры,
- 10 кв.м общей площади комнаты,
- 50 кв.м общей площади жилого дома.

Пример.

Предположим, что кадастровая стоимость квартиры (площадью 60 кв.м.) составляет 1 800 000 рублей. Кадастровая стоимость квадратного метра данной квартиры – 30 000 рублей. В таком случае размер налогового вычета составит 600 000 руб. (30 000 руб. × 20). В результате налоговая база будет равняться 1 200 000 руб. (1 800 000 руб. – 600 000 руб.).

В настоящее время налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его инвентаризационная стоимость от полной его площади.

б) изменяется система определения ставок налога:

до 0,1% – для жилых домов и жилых помещений, недостроенных жилых домов, гаражей и машино-мест;

до 2% – для административно-деловых и торговых центров, а также нежилых помещений, которые используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, а также объектов, кадастровая стоимость которых превышает 300 млн. рублей;

до 0,5 % – для прочих объектов налогообложения.

При этом муниципальные образования вправе изменять ставку 0,1%, установленную для квартир, домов и гаражей. Местные власти могут повысить данную ставку, но не более чем в три раза, или понизить ее до нулевого значения.

Также допускается установление дифференцированных ставок в зависимости от:

- кадастровой или суммарной инвентаризационной стоимости объекта;
- вида объекта;
- места его нахождения;
- видов территориальных зон, в границах которых расположен объект налогообложения.

в) вводятся переходные положения применения налога в полном объеме до 1 января 2020 года, после чего налог будет рассчитываться полностью от кадастровой стоимости для исключения резкого увеличения налоговой нагрузки.

В частности, если сумма налога, рассчитанная исходя из кадастровой стоимости объекта окажется выше суммы налога, рассчитанной исходя из инвентаризационной стоимости объекта, то в первые четыре года после введения в регионе новых правил, налог будет рассчитываться с понижающим коэффициентом, по следующей формуле:

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

H – сумма налога к уплате;

H1 – сумма налога, рассчитанная исходя из кадастровой стоимости;

H2 – сумма налога, рассчитанная исходя из инвентаризационной стоимости;

K – понижающий коэффициент.

Коэффициент составит:

0,2 – первый год;

0,4 – второй год и т.д.

Пример.

Если кадастровая стоимость квартиры (площадью 60 кв.м.) составляет 1 800 000 рублей, кадастровая стоимость квадратного метра данной квартиры – 30 000 рублей,

а налоговая база после использования вычета – 1 200 000 рублей, сумма налога к уплате составит 1 200 рублей ($1\,200\,000 \text{ руб.} \times 0,1\%$), при этом если налог по старому порядку расчета составлял 600 рублей в год то итоговая сумма налога на 2018 год составит

$(1200-600) \times 0,2 + 600 = 720$ рублей,

на следующий год $(1200-600) \times 0,4 + 600 = 840$ рублей и т.д.

В настоящее время изменена система исчисления налога на имущество физических лиц в 11 субъектах Российской Федерации из 14 входящих в Приволжский федеральный округ, за исключением: Пермского края, Саратовской и Ульяновской областей.

Если сравнивать поступления доходов среди субъектов Российской Федерации, входящих в Приволжский федеральный округ, изменивших систему налогообложения и поступления по новой системе которых произошли в 2016 году, то из 7 субъектов Российской Федерации перешедших на исчисление налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости 4 субъекта Российской Федерации по темпу роста находятся на последних местах, из них в Удмуртской Республике и в Нижегородской области произошло снижение поступлений в связи с установлением ставки ниже максимального предела (максимальная ставка 0,3%). При этом Самарская область по темпу роста заняла лидирующую позицию в связи с применением максимальной ставки в размере 0,3 % от кадастровой стоимости.

В тоже время положительным фактором будет являться то, что в систему налогообложения будут включены объекты недвижимости:

- поставленные на кадастровый учет после 01.01.2013, при этом именно по данным объектам в федеральных реестрах максимально полная и достоверная информация,

- находящихся в собственности индивидуальных предпринимателей применяющих упрощенную систему налогообложения.

Учитывая, что ввод нового жилья в большей степени происходит в городском поселении, и практически отсутствует в сельских населённых пунктах данный фактор не даст должного эффекта для поселений и налоговые отчисления даже при минимальной ставке уменьшаться.

При этом негативно на поступлениях отразиться и так называемый переходный период, согласно которому применяются понижающие коэффициенты.

Например:

Дом 80 кв.м.

Размер налога по действующей системе – 10000 рублей в год,

Размер налога по новой системе с учетом вычета – 2000 рублей в год,

Будет платить – 2000 рублей.

Даже если от кадастровой стоимости налог должен быть существенно выше размер налога вырастит только на 20%:

Размер налога по действующей системе – 10000 рублей в год,

Размер налога по новой системе с учетом вычета – 20000 рублей в год,

Будет платить – 12000 рублей, т.е. + 20% от разницы.

При этом переходный период не распространяется на объекты недвижимости, построенные после 01.01.2013, и по ним налог будет рассчитываться без понижающего коэффициента.

Необходимо отметить, что в 2015 году налоговыми органами осуществлен перерасчет инвентаризационной стоимости на коэффициент-дефлятор 1,147 (введен во всех субъектах Российской Федерации).

На 2016 год коэффициент-дефлятор утвержден в размере 1,329 (приказ Минэкономразвития России от 20.10.2015 № 772).

В целом при применении ставки налога в размере 0,3%, с учетом проведения в 2017 года работы по уточнению характеристик объектов недвижимости, особенно в отношении которых не определена кадастровая стоимость, возможно, сохранить объем начислений на уровне 2017 года.

Социально-экономическими последствиями принятия представленного законопроекта станет исполнение требований федерального законодательства, реализация муниципальными образованиями регулирующей функции налога для развития территории, распределение налогового бремени в сторону собственников нового, комфортного и, следовательно, более дорогого жилья.

Закон ульяновской области «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» принят 22.09.2017.

Председатель КУМИЗО
МО «Инзенский район»

Фролов М.П.