**РАЗЪЯCНЕНИЯ ПО ПРИМЕНЕНИЮ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В 2015 ГОДУ**

В соответствии с 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» (далее – Закон № 284-ФЗ) принято решение Совета депутатов города Мурманска от 27.11.2014 № 3-37 «Об установлении на территории муниципального образования город Мурманск налога на имущество физических лиц и признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Мурманска».

Справочно: Налог на имущество физических лиц является местным налогом, т.е. он платится в бюджет муниципального образования (или городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), в котором он установлен и в котором находится имущество.

Остановимся на самых важных изменениях, касаемых налогообложения имущества физических лиц:

1. **Кто и за что платит налог на имущество:**

Налог на имущество должны платить физические лица, у которых есть в собственности:

- жилой дом;

- жилое помещение (квартира, комната);

- гараж, машино-место;

- единый недвижимый комплекс;

- объект незавершенного строительства;

- иные здание, строение, сооружение, помещение;

- доля на имущество перечисленное выше.

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

Единый недвижимый комплекс - относительно новый объект вещных прав, охарактеризованный в [статье 133.1](garantF1://10064072.1331) Гражданского кодекса Российской Федерации (введена с 1 октября 2013 года). Это недвижимая вещь, участвующая в обороте (и зарегистрированная в ЕГРП) как единый объект. Таким объектом может выступать совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически (например, железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы) либо расположенных на одном земельном участке.

Примечание: за имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома (лестничные площадки, лифты, чердаки, крыши, подвалы и т.д.) налог платить не нужно.

1. **Как рассчитывается налог на имущество:**

Налог на имущество рассчитывает налоговый орган, после чего направляет по адресу места жительства физического лица уведомление, в котором содержится информация о размере налога необходимого к уплате.

Примечание: Переход на расчет налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости, все субъекты Российской Федерации должны осуществить до 1 января 2020 года. Новый порядок расчета будет вводиться в действие отдельно каждым взятым субъектом Российской Федерации.

**Обратите внимание!** В 2015 году на территории муниципального образования город Мурманск рассчитывать налог будут по «старому» (исходя из инвентаризационной стоимости).

**!**Однако этот порядок не распространяется на объекты, указанные в пункте 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей с 1 января 2015 года), по которым налог на имущество организаций исчисляется исходя из кадастровой стоимости. По таким объектам налог на имущество физических лиц сразу будет определяться исходя из кадастровой стоимости. К ним относятся:

- административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

- нежилые помещения, которые предназначены или фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

- объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;

- жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

Справочно: Для примера сравним размер инвентаризационной и кадастровой стоимости средней 3-х комнатной квартиры в г.Мурманске, площадью 59,1кв.м, расположенной в 9-ти этажном панельном доме:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Инвентаризационная стоимость (в рублях, коп) | Кадастровая стоимость (в рублях, коп.) | Отклонение |
| 726 454,54 | 2 100 000,00 | 2,89 раза |

Инвентаризационная стоимость определяется как восстановительная стоимость объекта (стоимость строительства объекта-аналога в современных условиях) с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги.

Инвентаризационная стоимость определяется органами технической инвентаризации (БТИ) с учетом поправочных коэффициентов. Подробности - в [разделе III](consultantplus://offline/ref=13C89A0EF583527F8798E3330424ED050EBE74C8883B45715AED815782AE826B410AE6A41C9E67d2M) Приказа Минстроя России от 04.04.1992 № 87 «Об утверждении Порядка оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности».

Кадастровая стоимость определяется в процессе государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Кадастровая оценка по своей сути рыночная на дату ее проведения, а производится она не реже чем один раз в пять лет ([ст. 24.12](consultantplus://offline/ref=A843BE5D8009C2523EBEBE4EFE41EA6CD4F706F5830DD9A8DDE6DA02B3A9C9F7AB5236E691Y9Z8M) Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; [п. 3](consultantplus://offline/ref=A843BE5D8009C2523EBEBE4EFE41EA6CD4F006FE800ED9A8DDE6DA02B3A9C9F7AB5236E496906C26YAZAM) Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508).

Федеральная налоговая служба России в [письме](consultantplus://offline/ref=A843BE5D8009C2523EBEA35AEC29D06A8BFC04FF8C08D6FC8AE48B57BDACC1YAZ7M) от 08.05.2014 № БС-4-11/8876 разъяснила: информацию о кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества можно получить в территориальном органе Росреестра по месту нахождения объекта недвижимого имущества в форме кадастровой справки. Такая справка предоставляется бесплатно по запросам любых лиц ([п. 13 ст. 14](consultantplus://offline/ref=A843BE5D8009C2523EBEBE4EFE41EA6CD4F703FC8701D9A8DDE6DA02B3A9C9F7AB5236E491Y9Z7M) Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

* 1. **Как рассчитывается налог от инвентаризационной стоимости:**

Налог на имущество физических лиц, исходя из инвентаризационной стоимости объекта, рассчитывается по следующей формуле:

***Ни = Инвентаризационная стоимость x коэффициент-дефлятор х Размер доли x Налоговая ставка***

Инвентаризационная стоимость - это восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги. При расчёте налога, берутся данные об инвентаризационной стоимости, представленные органами БТИ в налоговые органы до 1 марта 2013 года.

Коэффициент-дефлятор - коэффициент, устанавливаемый ежегодно на каждый следующий календарный год и рассчитываемый как произведение коэффициента-дефлятора, применяемого для целей соответствующих глав Налогового Кодекса Российской Федерации в предшествующем календарном году, и коэффициента, учитывающего изменение потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации в предшествующем календарном году. Коэффициенты-дефляторы устанавливаются, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития, в соответствии с данными государственной статистической отчетности и подлежат официальному опубликованию в «Российской газете» не позднее 20 ноября года, в котором устанавливаются коэффициенты-дефляторы.

Размер доли - если объект находится в **общей долевой собственности**, налог рассчитывается для каждого из участников пропорционально его доле в праве собственности на этот объект.

В случае если имущество находится в **общей совместной собственности**, налог рассчитывается для каждого из участников совместной собственности в равных долях.

Если объект находится в **единоличной собственности** размер доли в формуле не исчисляется.

Налоговые ставки:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, умноженная на коэффициент-дефлятор (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов) | Жилой дом Ставка налога (%) | Жилое помещение (квартира, комната) Ставка налога (%) | Гараж, машино-место Ставка налога (%) | Единый недвижимый комплекс Ставка налога (%) | Объект незавершенного строительства Ставка налога (%) | Иные здание, строение, сооружение, помещение Ставка налога (%) |
| До 300 000 рублей включительно | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Свыше 300 000 до 500 000 рублей включительно | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| Свыше 500 000 рублей | 0,45 | 0,45 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |

Пример расчета:

Петрову И.А. принадлежит  **½**  квартиры в г. Мурманске на праве общей долевой собственности. Инвентаризационная стоимость квартиры с учетом коэффициента-дефлятора составляет 726 454 рубля 54 копейки. Учитывая, что налог рассчитывается пропорционально доле в праве собственности на этот объект недвижимости, то налогооблагаемая база будет составлять 363 227 рублей 27 копеек (726 454 рубля 54 копейки х ½), а налоговая ставка 0,3%.

Налог на имущество физических лиц в этом случае будет равен 1 089 рублей 68 копеек (726 454 рубля 54 копейки х ½ x 0,3 / 100).

Справочно: В ранее действующем решении Совета депутатов города Мурманска налоговая ставка составляла 0,15%, а сумма налога на имущество физических лиц равнялась 544 рубля 84 копейки.

1. **Какие налоговые льготы установлены:**

Полный перечень льготников представлен в статье 407 Налогового Кодекса Российской Федерации.

Список тех, кто имеет право на льготу по ранее действовавшему законодательству не уменьшился, а наоборот, расширился по сравнению с перечнем льготников, приведенным в Законе Российской Федерации от 09.12.1991 № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц».

**!**Добавились следующие категории налогоплательщиков:

- ветераны боевых действий;

- лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с [Федеральным законом](garantF1://12025351.0) от 10.01.2002 № 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»;

- лица, достигшие возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым в соответствии с законодательством РФ выплачивается ежемесячное пожизненное содержание;

- 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.

Кроме того, согласно пункту 4 решения Совета депутатов города Мурманска от 27.11.2014 № 3-37 «Об установлении на территории муниципального образования город Мурманск налога на имущество физических лиц и признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Мурманска» в дополнение к льготам, установленным пунктом 1 статьи 407 Налогового кодекса Российской Федерации, установлено, что право на налоговую льготу имеют следующие категории налогоплательщиков:

- дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, находящиеся на полном государственном обеспечении в организациях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

- собственники помещений многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, заключившие с муниципальным образованием город Мурманск соглашение о выкупе помещений в связи с изъятием для муниципальных нужд земельного участка и помещений в данном многоквартирном доме, - в отношении помещений в указанных многоквартирных домах;

- собственники жилого помещения, являющиеся членами многодетной малоимущей семьи, - в отношении одного объекта налогообложения, где они зарегистрированы и фактически проживают с членами своей многодетной малоимущей семьи.

**Следует обратить внимание** на изменение порядка предоставления льгот. По новым правилам налоговая льгота предоставляется:

- в размере подлежащей уплате налогоплательщиком суммы налога в отношении объекта налогообложения, находящегося в собственности налогоплательщика и не используемого налогоплательщиком в предпринимательской деятельности;

- в отношении одного объекта налогообложения каждого вида по выбору налогоплательщика вне зависимости от количества оснований для применения налоговых льгот;

- в отношении следующих видов объектов налогообложения: квартира или комната, жилой дом, помещение или сооружение для творческих деятелей, хозяйственное строение или сооружение для личного подсобного хозяйства, гараж или машино-место.

**!**Налоговая льгота не предоставляется в отношении объектов налогообложения, указанных в пп. 2 п. 2 ст. 406 НК РФ, а именно:

- объектов налогообложения, включенных в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость;

- в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абз. 2 п. 10 ст. 378.2 НК РФ, - вновь образованный объект, включенный в перечень;

- в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн. руб.

**!**Предоставление льгот носит заявительный характер, уведомление представляется налогоплательщиком в налоговый орган по своему выбору до 1 ноября 2015 года. Отдельно прописано, что после 1 ноября уточненное уведомление представить будет нельзя. Форма данного уведомления будет утверждена ФНС.

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.

Перерасчет суммы налога в случае обращения с заявлением о предоставлении льготы производится не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году обращения, но не ранее даты возникновения у налогоплательщика права на налоговую льготу.

**Обратите внимание!** Лицо, имеющее право на льготу в соответствии с главой 32 Налогового Кодекса Российской Федерации, которому по состоянию на 31 декабря 2014 года была предоставлена налоговая льгота в соответствии с [Законом](garantF1://10003120.0) РФ № 2003-1, вправе не представлять в налоговый орган повторно заявление и документы для представления льгот.

1. **Какие сроки уплаты налога установлены:**

Налоговым периодом по налогу на имущество физических лиц признается календарный год.

Исчисленный налоговым органом налог на имущество физических лиц за налоговый период 2013 года физическим лицам необходимо заплатить в срок **не позднее 1 ноября 2014 года**.

Исчисленный налоговым органом налог на имущество физических лиц за налоговый период 2014 года физическим лицам необходимо заплатить в срок **не позднее 1 октября 2015 года**.

Исчисленный налоговым органом налог на имущество физических лиц по новым правилам за налоговый период 2015 года физическим лицам необходимо заплатить в срок **не позднее 1 октября 2016 года**.

**Внимание**, в случае нарушения сроков оплаты налога, вам могут выписать **штраф в размере 20%** от неуплаченной суммы, а также начислить пени за каждый календарный день просрочки в размере одной трехсотой от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ. Неполучение налогового уведомления не освобождает от уплаты штрафа.

1. **Как получить налоговое уведомление:**

Физическим лицам налог на имущество рассчитывает налоговая служба, после чего направляет по их  [**адресу места жительства**](http://www.malyi-biznes.ru/fms/propiska/) налоговое уведомление, в котором содержится информация о размере налога, сроке его оплаты и т.д.

Налоговые уведомления в 2014-2015 годах будут направлены жителям России в период с **апреля по сентябрь**, но не позднее, чем за 30 дней до наступления даты платежа.

В том случае, если уведомление **не было получено** до конца сентября, налоговые органы рекомендуют обратиться в инспекцию лично.

# Обратите внимание, с 1 января 2015 года вступает в силу Федеральный Закон от 02.04.2014 № 52-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому налогоплательщики в случае неполучения налоговых уведомлений обязаны сообщать в налоговые органы о наличии у них объектов недвижимого имущества, а также транспортных средств.

Вышеуказанное сообщение с приложением копий правоустанавливающих документов необходимо предоставить в налоговые органы в отношении каждого объекта налогообложения однократно в срок до 31 декабря года следующего года.

Например, если квартира была куплена в 2015 году, а уведомлений по ней не приходило, то в налоговый орган предоставить информацию необходимо в срок до 31 декабря 2016 года.

Данное сообщение можно направлять в налоговый орган лично или через представителя по почте заказным письмом или в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи (изменен [п. 7 ст. 23](garantF1://10800200.23007) НК РФ). Если своевременно не представить сообщение, будет взыскан штраф в размере 20% от неуплаченной суммы налога в отношении объекта недвижимого имущества (ст. 129.1 НК РФ дополнена п. 3).

**!**Если физическое лицо ранее получало налоговое уведомление об уплате налога в отношении объекта недвижимости, находящееся в его собственности или если не получало налоговое уведомление в связи с предоставлением ему налоговой льготы по данному объекту, то это сообщение оно может не представлять. В этом случае подразумевается, что налоговый орган проинформирован о наличии объекта налогообложения.

1. **Как узнать задолженность по налогам:**

Узнать о наличии задолженности по имеющимся у вас налогам вы можете несколькими способами:

1. Лично обратившись в [**территориальный орган Федеральной налоговой**](https://service.nalog.ru/addrno.do) **службы России** по месту жительства.
2. Через [**личный кабинет налогоплательщика**](https://lk2.service.nalog.ru/lk/) на официальном сайте Федеральной налоговой службы России.
3. При помощи [**специального сервиса**](http://epgu.gosuslugi.ru/pgu/service/10001761551_99.html#_description) на Едином портале государственных услуг.
4. Через [**банк данных**](http://fssprus.ru/iss/ip/) на официальном сайте судебных приставов (только для должников, дела которых находятся в исполнительном производстве).