

1 января 2015 года Налоговый кодекс РФ пополнится новой главой 32 под названием «Налог на имущество физических лиц», а закон РФ «О налогах на имущество физических лиц» утратит силу. Эти поправки внесены Федеральным законом [04.10.14 № 284-ФЗ](#). Изменения коснутся любого собственника, например, квартиры или гаража. В данной статье мы расскажем о том, что изменится для собственников имущества.

Вводная информация

Для начала напомним, что налог на имущество физических лиц существует и сейчас. Вопросы его начисления и уплаты регулируются законом РФ [от 09.12.91 № 2003-1](#) «О налогах на имущество физических лиц» (далее — Закон № 2003-1). Этим налогом облагается недвижимость, которая находится в собственности физических лиц (например, квартиры, жилые дома и дачи). Налоговая база для расчета этого налога определяется исходя из инвентаризационной стоимости имущества (п. 2 [ст. 5](#) Закона 2003-1).

Однако с 1 января 2015 года Закон № 2003-1 отменяется, и начинает действовать новая глава Налогового кодекса «Налог на имущество физических лиц». Одним из главных изменений, введенных новой главой НК РФ, станет переход к исчислению налога на имущество не из инвентаризационной, а из кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость, как правило, максимально приближена к рыночной стоимости имущества (поскольку при ее установлении учитывается, например, сегмент недвижимости, расположение, площадь и год постройки).

Инвентаризационная же стоимость может быть существенно ниже рыночной цены. Поэтому рассчитанный по кадастровой стоимости налог в большинстве случаев будет выше.

Рассчитывать налог будут налоговые инспекции

Налог на имущество — местный налог, который будет регулироваться не только НК РФ, но и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и городов федерального значения (Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя). Налоговики на местах будут рассчитывать сумму налога и направлять собственникам имущества уведомления об уплате. Поскольку подобные вопросы иногда встречаются, сразу отметим: никакой аналогии с НДФЛ здесь нет, соответственно, ни собственникам имущества, ни бухгалтерии по месту работы собственника заниматься расчетом налога не придется.

Налог будет вводиться в действие субъектами РФ

Для введения налога каждый субъект РФ должен будет:

- 1) определить порядок определения кадастровой стоимости имущества;
- 2) установить единую дату, с которой на территории субъекта РФ налоговая база по налогу будет определяться исходя из кадастровой стоимости.

До осуществления этих процедур для расчета налога будет применяться действующий сейчас порядок. То есть налог будет рассчитываться исходя из инвентаризационной стоимости имущества (ст. 402 НК РФ).

При этом необходимо учитывать, что субъекты РФ вправе ввести новый порядок расчета налога уже с 1 января 2015 года. Однако для этого они должны принять и опубликовать соответствующий региональный закон не позднее 1 декабря 2014 года.

Какое имущество будет облагаться налогом

Налог будет начисляться на перечисленное ниже имущество (ст. 401 НК РФ):

- жилой дом;
- жилое помещение (квартира, комната);
- гараж, машино-место;
- единый недвижимый комплекс;
- объект незавершенного строительства;

- **иные здание, строение, сооружение, помещение.**

При этом законодатель установил, что жилые строения, которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного

Налоговая база и налоговые вычеты

Налоговая база по налогу будет определяться в отношении каждого объекта недвижимости как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости. Однако новой главой НК РФ предусмотрены налоговые вычеты. По сути, они представляют из себя значения, на которые уменьшается кадастровая стоимость имущества (ст. 403 НК РФ). Эти значения мы обобщили в таблице.

Уменьшение кадастровой стоимости при расчете налоговой базы (налоговые вычеты)

Объект недвижимости	Уменьшение кадастровой стоимости
Квартира	Уменьшается на величину кадастровой стоимости 20-ти кв. метров общей площади этой квартиры.
Комната	Уменьшается на величину кадастровой стоимости 10-ти кв. метров площади этой комнаты.
Жилой дом	Уменьшается на величину кадастровой стоимости 50-ти кв. метров общей площади этого жилого дома.
Единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом)	Уменьшается на один миллион рублей.

Ставки налога

Новой статьей 406 НК РФ определены налоговые ставки по налогу на имущество, который рассчитывается исходя из кадастровой стоимости:

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.

Пример

Если кадастровая стоимость квартиры составляет 3 330 000 рублей, кадастровая стоимость квадратного метра данной квартиры — 58 421 рубль, а налоговая база после использования вычета — 2 161 580 рублей, сумма налога к уплате составит 2 161,58 руб. (2 161 580 руб. × 0,1 %).

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.

Налоговые льготы

Законодатель сохранил налоговые льготы по налогу на имущество физлиц (ст. 407 НК РФ, [ст. 4](#) Закона № 2003-1). Так, по-прежнему не будут уплачивать имущественный налог инвалиды I и II групп, а также инвалиды с детства. Заметим, что налоговая льгота представляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида по выбору налогоплательщика. Для получения льготы потребуется до 1 ноября уведомить налоговый орган об объектах, в отношении которых будет применяться налоговая льгота. Если собственник не направит в инспекцию такое уведомление, то налоговая льгота будет предоставлена в отношении объекта с максимальной суммой налога.

Срок уплаты

Налог потребуется уплачивать в срок не позднее 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом. Учитывая, что налоговым периодом является календарный год, то в тех субъектах, где налог начнет действовать с 1 января 2015 года, впервые уплатить налог, рассчитанный по новым правилам, потребуется не позднее 1 октября 2016 года.

Правила расчета налога в первые 4 года и другие переходные положения

Установлено, что начиная с 1 января 2020 года, налоговая база по налогу на имущество физических лиц будет исчисляться на всей территории РФ только исходя из кадастровой стоимости.

Законодатель также ввел норму, которая не должна допустить резкого увеличения налоговой нагрузки.

Если сумма налога, рассчитанная «по-новому» окажется выше суммы налога, рассчитанной «по-старому», то в первые четыре года после введения в регионе новых правил, налог будет рассчитываться по следующей формуле:

$$N = (N1 - N2) \times K + N2$$

N — сумма налога к уплате;

$N1$ — сумма налога, рассчитанная «по-новому» (то есть из кадастровой стоимости);

$N2$ — сумма налога, рассчитанная «по-старому» (то есть из инвентаризационной стоимости);

K — понижающий коэффициент.

Коэффициент составит:

0,2 — первый год;

0,4 — второго год;

0,6 — третий год;

0,8 — четвертый год.

На пятый год, после того, как в регионе будет введен новый порядок расчета, налог будет исчисляться так, как было описано в приведенных выше примерах.