

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ: НОВЫЕ ПРАВИЛА

Киященко Л.В., Бондаренко Я.М.

Алексеевский филиал «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Аннотация: С 1 января 2015 года Налоговый Кодекс вводит новые положения, касающиеся исчисления и уплаты налога на имущество физических лиц. В данной статье рассматриваются причины и методы реформирования налога.

Annotation: On January 1, 2015 Tax Code introduces new provisions regarding the calculation and payment of tax on personal property. This article discusses the causes and methods of reforming the tax.

Ключевые слова: налог на имущество физических лиц, реформирование, кадастровая стоимость, налоговые вычеты, налоговые льготы.

Keywords: tax on personal property, reform, cadastral value, tax deductions, tax credits.

Первые попытки ввести налог на недвижимость физических лиц, который объединил бы налог на имущество и налог на землю, начали предприниматься еще в 2004 году. Спустя десять лет принят закон, который ввел в Налоговый кодекс новую главу, посвященную этому налогу (ранее он регулировался специальным законом)¹.

Необходимость реформировать налог на имущество физических лиц возникла в связи с тем, что он являлся единственным налогом, который выходил за рамки Налогового кодекса РФ и находился под действием Закона РФ от 9 декабря 1991 года № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц»². Однако теперь закон утратил силу, а порядок исчисления и уплаты налога регулируется главой 32 НК РФ «Налог на имущество физических лиц», в которой четко определены плательщики, объекты налогообложения, ставки и прочие элементы³.

Основная причина реформирования налога состоит в устаревшем подходе к налогообложению имущества физических лиц: в качестве налоговой базы в действующем налоге применяется инвентаризационная стоимость имущества — то есть величина, которая имеет мало общего с рыночной стоимостью недвижимости, а методика, используемая для проведения оценки имущества, применялась еще во времена СССР. Поэтому в качестве налоговой базы согласно новым положениям должна применять не инвентаризационная, а кадастровая стоимость.

Для расчета кадастровой стоимости применяется метод массовой оценки и проводится анализ рыночных цен на аналогичное имущество. Несмотря

¹ Федеральный Закон от 4 октября 2014 года «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую НК РФ и признании утратившим силу Закона РФ «О налогах на имущество физических лиц»

² Закон РФ от 9 декабря 1991 года № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц».

³ Налоговый Кодекс Российской Федерации

на трудности, связанные с учетом конкретных особенностей объектов недвижимости, кадастровая стоимость отражает реальный уровень рыночных цен на то или иное имущество.

Изменения по налогу на имущество физических лиц являются очень серьезными для всех жителей страны, имеющих в собственности какую-либо недвижимость. Поэтому законодательством предусмотрена система механизмов, направленных на снижение социальной напряженности. В первую очередь к ним относят постепенный переход к уплате полной суммы данного налога только через пять лет после его введения, а также льготы, налоговые вычеты и прочее.

Непосредственно суть переходного периода заключается в том, что собственники имущества только в 2016 году получают налоговое уведомление с исчисленной суммой нового налога за 2015 год. Причем для исчисления суммы налогового платежа за первые четыре налоговых периода будет применяться формула, предусматривающая ежегодное увеличение на 20 % от разницы между новым и предыдущим налогом на имущество физических лиц. А уплата полной суммы налога будет производиться только с 2020 года. Таким образом, налоговую нагрузку собственники имущества полностью ощутят на себе только через пять лет.

Глава 32 НК РФ предусматривает налоговые вычеты, уменьшающие кадастровую стоимость имущества. Так, согласно ст. 403 НК РФ, если речь идет о квартире, то ее кадастровая стоимость уменьшается на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади этой квартиры. Для комнаты — это 10 квадратных метров, для жилого дома — 50 квадратных метров. Налоговая база в отношении единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на 1 миллион рублей.

В соответствии с законодательством, органы государственной власти городов федерального значения и муниципальные органы власти могут увеличивать размеры налоговых вычетов. Но, по данным ФНС России, такой возможностью воспользовались только органы власти одного субъекта — Ямало-Ненецкого автономного округа (для жилых домов вычеты были увеличены до 75 квадратных метров).

Переход на применение новой налоговой базы повлиял на принципиальный пересмотр ставок. Относительно старых ставок, предусмотренных ранее действующим Законом РФ «О налогах на имущество физических лиц», новые ставки налога снизились в 20 раз.

При старой системе налогообложения предельная ставка составляла 2 %. Новая базовая ставка для жилых домов и жилых помещений, недостроенных жилых домов, гаражей и машино-мест составляет 0,1 %, для прочих объектов налогообложения — до 0,5 %. Для объектов с кадастровой стоимостью выше 300 миллионов рублей, а также для коммерческой недвижимости (административно-деловых и торговых центров, объектов общественного питания и бытового обслуживания) — до 2 %. Путем установления таких ставок законодательство, по сути, ввело налогообложение дорогостоящего имущества.

Закон РФ «О налогах на имущество физических лиц» предусматривал систему льгот, направленную на значительную аудиторию плательщиков налога, поэтому в процессе разработки нового закона наибольшее внимание уделялось именно этому элементу.

По ранее действующему законодательству налог уплачивала только небольшая категория налогоплательщиков, в то время когда значительная часть собственников имущества была исключена из зоны уплаты. Новая 32 глава НК РФ сохраняет перечень льгот, но сокращает количество объектов, в отношении которых они могут применяться.

Так, налог на имущество по-прежнему не будет взиматься с инвалидов I и II групп, инвалидов с детства, пенсионеров и т.д. Льгота будет предоставляться только на один объект налогообложения каждого вида в соответствии с выбором налогоплательщика. То есть, если пенсионер является собственником двух квартир, налоговая льгота будет распространяться только на одну из них, а налог на вторую будет уплачиваться по общему налоговому режиму. Поэтому важным моментом является направление налоговому органу уведомления об объекте имущества, в отношении которого будет применяться льгота (до 1 ноября). Если же собственник недвижимости не отправит в налоговую инспекцию уведомление, льгота будет распространяться на объект с максимальной суммой налога.

Закон предоставляет субъектам РФ право самостоятельно определять время реализации на их территории положений новой 23 главы НК РФ с целью постепенного перехода на новый порядок налогообложения. Однако такое право предоставляется только до 1 января 2020 года. Прежде всего, это связано с неполным завершением подготовительных мероприятий, а также с осуществлением кадастровой оценки имущества.

С 1 января 2015 года новые положения налога на имущество физических лиц начали действовать в 28 субъектах РФ; в остальных регионах при исчислении налоговой базы пока что применяется инвентаризационная стоимость имущества, умноженная на коэффициент-дефлятор⁴.

На данный момент ФНС не видит значительных проблем в администрировании налога на имущество. Единственный нюанс состоит в том, что налогоплательщик может иметь в собственности несколько объектов недвижимости в разных субъектах РФ. Но со временем собственник станет получать единое налоговое уведомление, в котором будут отражены все объекты недвижимости и налог на имущество, рассчитанный по разной схеме. По объекту, расположенному в регионе, где введена новая методика, налог будет рассчитан исходя из кадастровой стоимости, а в регионе, где не введена, — исходя из инвентаризационной стоимости. Форма такого уведомления уже разработана.

В связи с переходом к новым положениям, ФНС оказывает органам местного самоуправления информационную помощь через специально разработанные ресурсы, которые позволят местным властям прогнозировать сборы по земельному налогу и налогу на имущество физических лиц.

⁴ Бондарчук С.Л. Налог на имущество физических лиц: новые правила / С.Л. Бондарчук // Бюджет.ру. — 2015. — №2.