

С 1 января 2015 года Налоговый кодекс РФ пополнился новой главой 32 под названием «Налог на имущество физических лиц» (далее –НДФЛ), а закон РФ от 09.12.91 №2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» (далее – Закон №2003-1) утратил силу. Эти поправки внесены Федеральным законом 04.10.2014 №284-ФЗ. Изменения коснутся любого собственника, например, квартиры или гаража. В данной статье мы расскажем о том, что изменится для собственников имущества.

Для начала напомним, что налог на имущество физических лиц существует и сейчас. Вопросы его начисления и уплаты регулируются Законом №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 (гл.32 НК РФ) «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.

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 здания, строение, сооружение, помещение.

При этом законодатель установил, что жилые строения, которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства будут относиться к жилым домам.

Не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.

Налоговая база по налогу будет определяться в отношении каждого объекта недвижимости как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Однако новой главой НК РФ предусмотрены налоговые вычеты. По сути, они предоставляют 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 квартир

Комната

Уменьшается на величину кадастровой стоимости 10-ти кв. метров общей площади этой комнат

Жилой дом

Уменьшается на величину кадастровой стоимости 50-ти кв. м

Единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жи

Уменьшается на один миллион рублей.

На территории муниципального района Шенталинский решениями собранием

представителей сельских поселений установлены налоговые ставки по налогу на имущество, которые рассчитывается исходя из кадастровой стоимости:

- 0,3 % - для жилых домов и жилых помещений, недостроенных жилых домов, гаражей и машино - мест;
- 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 (рассматривается возможность введения пониженных налоговых ставок для первых 4-х налоговых периодов действия НИФЛ в отношении объектов капитального строительства, относящимся к административно – деловым и торговым центрам, включенным в перечень).
- 0,5 % - для прочих объектов налогообложения.

Законодатель сохранил налоговые льготы по налогу на имущество физлиц (ст.407 НК РФ). Так, по - прежнему, не будут уплачивать имущественный налог (инвалиды I и II групп, а также инвалиды с детства пенсионеры и т.д.)

Заметим, что налоговая льгота предоставляется 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.

Законом Самарской области от 10.11.2014 №107 - ГД на территории Самарской области установлена единая дата 1 января 2015 года начала применения порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения. Впервые налоговые уведомления по налогу на имущество физических лиц рассчитанные по новым правилам, будут направлены налогоплательщикам в 2016 году по сроку уплаты не позднее 1 октября 2016 года.