**Московская областная Дума**



**Сборник публикаций на тему**

**«Налоги на имущество**

**физических лиц»**

Москва, 2014

**Материалы подготовлены с помощью российского информационно-аналитического агентства «Интегрум» и расположены в сборнике в обратном хронологическом порядке.**

**Содержание**

1. [Новый налог на недвижимость – россияне будут платить в 10 раз больше 5](#_Toc388963570)
2. [Имущественные налоги станут основой формирования местных бюджетов 7](#_Toc388963571)
3. [Доходы «жирных котов» остаются неприкосновенными 9](#_Toc388963572)
4. [Налог, исчисленный на основе кадастровой стоимости, должен помочь залатать дыры в бюджете 11](#_Toc388963573)
5. [Глава СП сомневается в возможности ввести налог на недвижимость физлиц с 2015 года 13](#_Toc388963574)
6. [Налог с недвижимости физлиц предложили взимать по кадастровой стоимости 14](#_Toc388963575)
7. [Бедные богатые 15](#_Toc388963576)
8. [Налоговая политика Сергея Шаталова опасна для страны 18](#_Toc388963577)
9. [Когда вырастет налог на недвижимость 20](#_Toc388963578)
10. [Налог россиян на недвижимость может вырасти в десятки раз уже в ближайшие годы 22](#_Toc388963579)
11. [Отделить взносы от налогов. Предложениями правительства по налоговой политике
на 2015 - 2019 годы недовольны и профсоюзы, и работодатели 24](#_Toc388963580)
12. [Собственников побуждают узаконить свою недвижимость 27](#_Toc388963581)
13. [В 2013 году на территории Свердловской области выявлено более 10 тыс. незарегистрированных объектов недвижимости 28](#_Toc388963583)
14. [Рустам Минниханов: "Войнушка по земле идет. Наши "партнеры-консультанты"
головы мутят нашим предприятиям. Но все шито белыми нитками..." 29](#_Toc388963584)
15. [Вологодская область вошла в критическую зону по размеру госдолга 30](#_Toc388963586)
16. [Платить будем по кадастру 31](#_Toc388963587)
17. [Отложенное бремя 32](#_Toc388963590)
18. [Изменения налоговой базы при расчете налога на имущество физических лиц в 2014 г. 34](#_Toc388963591)
19. [Владельцам недвижимости увеличили налог 35](#_Toc388963592)
20. [В Ульяновске изменены ставки налога на имущество физических лиц 37](#_Toc388963593)
21. [Большой привет с Ильинки 38](#_Toc388963594)
22. [Ударенные кадастром 40](#_Toc388963595)
23. [Налог на недвижимость: льготы постепенно отменят 41](#_Toc388963596)
24. [С задачами справились 45](#_Toc388963597)
25. [В Омске планируют повышение налога на недвижимость 46](#_Toc388963598)
26. [Почему верховный суд рф признал "инструкцию 37" недействующей? 47](#_Toc388963599)
27. [Минфин предлагает ввести мораторий на новые налоговые льготы 56](#_Toc388963600)
28. [Об изменениях в порядке уплаты имущественных налогов и других поправках, внесенных в Налоговый кодекс РФ 57](#_Toc388963601)
29. [ИФНС не вправе дополнительно предъявлять налог на имущесто физлиц из-за повышения стоимости объекта, если ранее налогоплательщик полностью его оплатил 60](#_Toc388963602)
30. [Имущественный налог - от инвентаризационной стоимости 61](#_Toc388963603)
31. [Поправки в НК РФ: кнут и пряник 62](#_Toc388963604)
32. [Одни крутят, другие мутят… 67](#_Toc388963605)
33. [Тюменская область 71](#_Toc388963607)
34. [Бюджет Каменска-Уральского 2013 года: доходы сократились, а расходы - нет 72](#_Toc388963609)
35. [Живем как на рублевке 73](#_Toc388963611)
36. [В Ульяновске не допустили роста налога на имущество физических лиц 76](#_Toc388963612)
37. [Скандалы в Росреестре и БТИ (ростехинвентаризации) 78](#_Toc388963613)
38. [Черная дыра в портфеле замминистра экономразвития 79](#_Toc388963615)
39. [Налог на недвижимость 2014: новые ставки и сокращение льгот 82](#_Toc388963617)
40. [Клинские депутаты освободили многодетные семьи от уплаты налога на имущество 83](#_Toc388963619)
41. [Единый налог на недвижимость 84](#_Toc388963620)
42. [В Госдуме ждут от муниципалитетов предложений по реформе МСУ 86](#_Toc388963622)
43. [Наши инициативы находят отражение в законодательстве 87](#_Toc388963624)
44. [Налог на недвижимость может резко вырасти в ближайшие годы 89](#_Toc388963628)
45. [Из-за неучтенной недвижимости бюджет Пензенской области несет потери 91](#_Toc388963630)
46. [Интервью с губернатором Ленинградской области 92](#_Toc388963632)
47. [А. Легостаев: результаты работы за 2013 год вполне достойные 95](#_Toc388963634)
48. [Скоро 1 марта, - срок предоставления сведений об инвентаризационной стоимости
строений, сооружений и помещений граждан в налоговые органы 96](#_Toc388963635)
49. [Налог на имущество вырастет в 3-4 раза 102](#_Toc388963636)
50. [Налог на недвижимость обсудили за круглым столом 103](#_Toc388963637)
51. [Заплати в 10 раз больше и спи спокойно 104](#_Toc388963638)
52. [Налог на недвижимость хотят увеличить в несколько раз 105](#_Toc388963639)
53. [От налога на имущество освободят жилье эконом-класса 106](#_Toc388963640)
54. [Минфина увеличивают налог на жилье в два раза 107](#_Toc388963641)
55. [Чужое здесь не трогать 108](#_Toc388963642)
56. [Методика расчета имущественного налога на квартиру сегодня и в перспективе 111](#_Toc388963643)
57. [Отнять и поделить: кого лишат земли 113](#_Toc388963645)
58. [Генеральный директор ГУП "ГУИОН": "Погрешность при кадастровой оценке
не превышает 15-20%" 115](#_Toc388963647)
59. [Установлены новые ставки налога на имущество физических лиц на 2014 год 118](#_Toc388963649)
60. [В Белгороде налог на имущество остался прежним: изменилась оценка имущества 119](#_Toc388963651)
61. [Выход бизнеса из тени увеличит бюджет минимум вполовину 120](#_Toc388963652)
62. [Минфин разъяснил, какие льготы предполагается установить по налогу на недвижимое имущество физлиц 124](#_Toc388963653)
63. [Сумма налога на коммерческую недвижимость организаций в Санкт-Петербурге с2015 года может вырасти на 50% 125](#_Toc388963654)
64. [Петербургский правовой портал (ppt.ru) (Санкт-Петербург) 126](#_Toc388963655)
65. [Недвижимость обложат серьёзным налогом через пару лет 126](#_Toc388963656)
66. [Дума отклонила инициативу мэрии по увеличению налога на имущество физических лиц 127](#_Toc388963658)
67. [Недостроенные жилые объекты налогом на имущество физлиц не облагаются 128](#_Toc388963659)
68. [Власти не знают, с кого взыскивать налог на недвижимость 128](#_Toc388963660)
69. [Псковская область попала в лидеры по темпам роста земельного налога 129](#_Toc388963662)
70. [Российские земли каждый год обходятся своим владельцам дороже 130](#_Toc388963664)
71. [Современные проблемы управления земельно-имущественными комплексами муниципальных образований 132](#_Toc388963665)
72. [Цель - повышение доходов бюджетной системы 136](#_Toc388963666)
73. [«Налоговая реформа никогда не закончится» 138](#_Toc388963674)
74. [Кадастровое подорожание 143](#_Toc388963675)
75. [Собственникам квартир в Москве назвали размер нового налога 144](#_Toc388963676)
76. [Белый дом определил направления налогового удара 145](#_Toc388963677)
77. [Асоциальные 120 кв. метров 147](#_Toc388963678)
78. [Налог на недвижимость: горизонты будущего 150](#_Toc388963679)
79. [Коротко о главном 150](#_Toc388963680)
80. [Проект новой главы 31 "Местный налог на недвижимость" НК РФ 151](#_Toc388963681)
81. [Налогоплательщики 151](#_Toc388963682)
82. [Объект налогообложения 151](#_Toc388963683)
83. [Налоговая база 152](#_Toc388963684)
84. [Налоговые ставки 154](#_Toc388963685)
85. [Отдельные правила порядка исчисления налога 155](#_Toc388963686)
86. [Новая база - новый налог 156](#_Toc388963687)
87. [Опыт переоценки ценностей 156](#_Toc388963688)
88. [Налог на роскошь 156](#_Toc388963689)
89. [В цифрах 157](#_Toc388963690)
90. [Борис Кагарлицкий: Введение налога на недвижимость – это как попытка отнять жилье 159](#_Toc388963691)
91. [Согласован единый налог на недвижимость 161](#_Toc388963692)
92. [Полный абракадастр 162](#_Toc388963694)
93. [Налог на недвижимость ударит по пенсионерам 164](#_Toc388963695)
94. [<Черные> оценщики и крупный бизнес обескровят муниципалитеты 166](#_Toc388963696)
95. [Налог на недвижимость пересмотрят еще раз 168](#_Toc388963698)
96. [«Лишних» метров не бывает: отношение к возможному увеличению налога
на недвижимость 171](#_Toc388963699)
97. [Налог на роскошь – отложить, налог на недвижимость – повысить! 172](#_Toc388963701)
98. [Владельцев «инвестиционных» квартир могут заставить платить в 6 раз больше налогов 173](#_Toc388963702)
99. [Тарифы вырастут летом 174](#_Toc388963703)

#### **21.05.2014****Realto.Ru (Новости недвижимости)**Новый налог на недвижимость – россияне будут платить в 10 раз больше

**Налог на недвижимость** долгие годы оставался незначительной строчкой в бюджете большинства российских семей. Основные затраты на жильё для граждан связаны с услугами ЖКХ, а сам факт владения квартирой до недавнего времени был фактически необременителен – в казну приходилось платить сущие копейки. Однако в ближайшие годы ситуация кардинально изменится. Уже в 2015 году **налог на недвижимость** может вырасти минимум втрое, а в отдельных случаях - в десятки раз. Минфин предлагает новую схему расчёта пошлины: государство будет брать процент с **кадастровой стоимости** жилья, которая максимально приближена к рыночной. Таким образом власти рассчитывают существенно пополнить бюджет. Первыми налоговое бремя почувствуют состоятельные россияне и владельцы нескольких квартир. Но перемены также могут ударить по кошельку одиноких людей и льготников.

Разговоры о реформе системы налогообложения ходят уже несколько лет, но перемены регулярно откладывались из-за несовершенства системы кадастрового учёта. Однако с 1 января 2014 года власти перешли от слов к действиям: налог с коммерческих объектов недвижимости начали рассчитывать с реальной стоимости недвижимости. По плану Минфина с 1 января 2020 года новая схема будет действовать по всей стране, а следующие 5 лет объявлены переходным периодом. В 2015-2017 годах россиян ждут неизбежные изменения в системе налогообложения. С 1 января 2015 года в Налоговом кодексе России появится новая глава — «Налог на недвижимое имущество физических лиц».

Кадастровая и инвентаризационная стоимость недвижимости – от чего зависит налог

Согласно новому проекту в России появится единый **налог на недвижимость** вместо отдельных пошлин на имущество и на землю. Ключевое отличие в том, что изменится налоговая база: процент будут рассчитывать не с инвентаризационной, а с **кадастровой стоимости** земельных участков и объектов капитального строительства.

Инвентаризационная стоимость

Инвентаризационная стоимость жилья – абстрактная сумма, существенно (иногда в десятки раз) ниже рыночной цены объекта. Она определяется силами государственного бюро технической инвентаризации (БТИ) по методикам советских времен. Оценка строится на основе себестоимости жилья при строительстве и износа здания.

**Кадастровая стоимость**

**Кадастровая стоимость** недвижимости приближена к рыночной цене объекта. При оценке квартиры учитываются коммерческие данные: расположение, сегмент, этаж и проч.

Пример:

Двухкомнатная квартира в Санкт-Петербурге площадью 55 кв. м.

Рыночная стоимость – около 5 000 000 рублей (из расчета рыночной цены квадрата 92 524 рублей)

Инвентаризационная стоимость – около 500 000 рублей (по оценке БТИ)

**Кадастровая стоимость** – около 3 000 000 рублей (из расчета официальных государственных расценок 55 524,32 за кв. м.

Для того, чтобы отменить действующий налог на имущество и полностью перейти на новую систему налогообложения, необходимо убедиться, что проведена кадастровая оценка всех объектов недвижимости. У региональных властей есть на это пять лет.

Новые налоговые ставки – кто заплатит больше

Сейчас налоговый коэффициент непосредственно зависит от инвентаризационной стоимости объекта:

До 300 000 рублей - до 0,1%

От 300 000 рублей до 500 000 рублей - 0,1- 0,3 %

От 500 000 рублей - 0,3 до 2,0 %

В будущем Минфин установит единые налоговые ставки по категориям недвижимости:

Квартиры и жилые помещения - 0,1%

Участки под жильё, дачи и с/х - 0,5%.

Объекты дороже 300 млн рублей - от 0,5 до 1%

Прочие земли -1,5%.

В предложенном виде принцип расчета напоминает налог на роскошь. Самые существенные платежи ждут крупных землевладельцев и собственников элитного жилья. Таким образом Минфин рассчитывает пополнить казну за счёт состоятельных россиян. Однако представителям среднего класса также придётся платить больше. Особенно сильно новые ставки ударят по карману одиноких собственников просторных квартир или хозяев нескольких объектов недвижимости.

Сегодня в рамках существующего налога на имущество средняя российская квартира попадает в категорию от 300 000 до 500 000 рублей. Это значит, её владельцы отчисляют в казну не больше 1 000 рублей в год. В будущем за двухкомнатное жильё **кадастровой стоимостью** 3 000 000 рублей придётся ежегодно заплатить около 3000 рублей. К радости многих россиян, кадастровая оценка, вероятно, будет опираться на официальную стоимость жилья, которая в среднем в 1,5 раза ниже рыночной. Кроме того, специалисты Минфина разработали систему вычетов, которые облегчат налоговое бремя некоторым гражданам. В процентном соотношении самое впечатляющее повышение налога ждёт тех, чья недвижимость изначально была слишком недооценена. С этим могут столкнуться, в частности, владельцы квартир в пятиэтажках.

Налоговые вычеты, понижающие коэффициенты и льготы – как уменьшить **налог на недвижимость**

Для того, чтобы резкий скачок налоговой нагрузки не стал шоком для граждан, власти планируют растянуть процесс перехода к новой системе на несколько лет. С этой целью Минфин разработал специальные понижающие коэффициенты: они будут применяться в случае, если новая пошлина окажется существенно выше старой. Нагрузка будет расти постепенно в течение пяти лет — на 20% в год до перехода к полной сумме.

Кроме того, владельцы недвижимости смогут воспользоваться «скидкой»: из общей площади жилья можно вычесть определённое количество квадратных метров, которые не будут облагаться налогом. Эта схема позволит существенно сэкономить семьям, которые купили жильё в долевую собственность: каждый собственник сможет вычесть свои 20 метров из общей площади.

Вычет для всех категорий граждан:

20 кв. м – для квартир и комнат

50 кв. м – для домов

1 млн рублей - для единых недвижимых комплексов

Вычет для льготников (пенсионеры, ветераны, инвалиды):

30 кв. м – для жилья

1 тысяча кв. м - для участков

Также в рамках новой системы налогообложения у местных властей появится право установить «любые льготы в отношении любых категорий граждан и любого количества объектов недвижимого имущества». Однако на деле льготники скорее окажутся урезанными в правах. Сегодня пенсионеры свободны от уплаты любых **налогов на недвижимость** вне зависимости от количества жилья в собственности. Однако в будущем это право будет распространяться лишь на один объект каждой из трех категорий — жилое помещение, жилой дом на садовом или дачном земельном участке, нежилое помещение. Это значит, одной квартирой, дачей и гаражом можно будет владеть беспошлинно, а дополнительные площади придётся оплачивать в общем порядке. Эта мера должна помочь государству в борьбе с мошенниками, которые уклоняются от уплаты налогов, регистрируя бесконечное количество квадратных метров на пожилых людей.

Дарья Сергеева

<http://www.realto.ru/journal/recomm/show/?id=49958>

#### **20.05.2014****Почепское слово (pochepgazeta.ru) (Брянская область)**ИМУЩЕСТВЕННЫЕ НАЛОГИ станут ОСНОВОЙ ФОРМИРОВАНИЯ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ

Одной из первостепенных задач, стоящих перед органами местного самоуправления района и поселений, является повышение роли имущественных налогов в формировании бюджетов. Наведение порядка в этой сфере призвано, во-первых, пополнить доходную базу бюджетов поселений, а во-вторых, подготовиться к введению нового **налога на недвижимость**, который в ближайшее время придет на смену налогам на землю и имущество.

О том, какими инструментами обладают сегодня местные власти для решения этой проблемы, что приобретают и, наоборот, теряют граждане, не зарегистрировавшие свою недвижимость, а также об особенностях начисления местных налогов в текущем году мы говорим с и.о. заместителя главы администрации Почепского района, начальником финансового управления Еленой Дмитриевной Шаболдиной.

- Елена Дмитриевна, насколько важную роль играют имущественные налоги при формировании доходной базы местных бюджетов?

- Имущественные налоги играют существенную роль в формировании доходов бюджетов поселений. В совокупности по итогам 2013 года данные налоги формируют более 24% доходов бюджетов муниципальных образований района и занимают второе место после налога на доходы **физических лиц**. В текущем году доля данных налогов значительно увеличится в связи с изменением **кадастровой стоимости** земельных участков. На федеральном уровне с 2015 года предполагается поэтапное введение **налога на недвижимость**, который заменит два ныне действующих налога на землю и имущество. При этом предусмотрен переходный период до 2018 года для того, чтобы муниципальные образования могли к нему подготовиться, поскольку, прежде всего, для полноценного введения **налога на недвижимость** необходима достоверная информация обо всех объектах недвижимости, расположенных на той или иной территории. Поэтому актуален вопрос легализации объектов налогообложения.

- Какие меры принимаются администрацией района в данном направлении?

- В районе утвержден план мероприятий по повышению роли имущественных налогов в формировании консолидированного бюджета района. Ключевое место в его реализации отведено эффективному взаимодействию налоговой инспекции, Росреестра и органов местного самоуправления, ведь от безошибочного и оперативного обмена данными между этими организациями зависит правильность и полнота исчисления имущественных налогов.

Целью реализации мероприятий является формирование полных и достоверных сведений о земельных участках и иных объектах недвижимости и их собственниках в Государственном кадастре недвижимости и едином Государственном реестре прав, что позволит значительно пополнить местные бюджеты за счет дополнительных поступлений имущественных налогов.

С целью координации действий в рамках вышеупомянутого плана в районе сформирована межведомственная рабочая группа, в состав которой вошли представители налоговых органов, органов «Росреестра», Брянскоблтехинвентаризации, администрации и муниципальных образований района.

- Сколько сегодня в районе незарегистрированных объектов? Какие поселения являются «рекордсменами» в этом вопросе?

- По состоянию на 1 апреля текущего года в районе выявлено около 800 незарегистрированных объектов недвижимости, в результате чего местные бюджеты недополучили доходы. Основная масса имущества, не поставленного на учет, расположена в Почепском городском поселении. Это 570 объектов или 72%. Двадцать процентов приходится на такие поселения как Бакланское, Московское, Краснорогское, Доманичское. Местным властям поселений следует проводить с населением активную разъяснительную работу о необходимости своевременной регистрации недвижимости и о тех преимуществах, которые получают жители в случае оформления права собственности на недвижимость.

- А что теряют граждане, не поставившие свою недвижимость на учет?

- При регистрации права собственности на недвижимость гражданин считается полноправным, с юридической точки зрения, собственником имущества. В результате он вправе распоряжаться им по своему усмотрению: продавать, дарить, закладывать, передавать по наследству. Плюс к этому позволяет ему решать вопросы ипотечного кредитования и залога имущества при необходимости займа. Для пенсионеров очень актуальным остается вопрос наследования и дарения, который также не решается без регистрации имущества. Кроме того, в случае строительства или приобретения жилья **физическое лицо** может воспользоваться имущественным налоговым вычетом по налогу на доходы **физических лиц**, но только при регистрации права собственности. Вычет будет предоставлен в зависимости от произведенных расходов на строительство или приобретение жилья. Таким образом, не зарегистрировав право собственности на имущество, гражданин лишает себя всех указанных возможностей.

- Куда нужно обращаться собственникам незарегистрированной недвижимости, чтобы исправить положение?

- Собственникам незарегистрированной недвижимости необходимо обращаться в Почепский отдел управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Брянской области. Место его нахождения, режим работы и телефоны размещены на сайте управления Росреестра.

К сведению, до 01.03.2015 года действует «упрощенный» порядок государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства. В соответствии с требованиями ст.25.3 Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ » О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», единственным основанием для государственной регистрации прав на такой объект индивидуального жилищного строительства является правоустанавливающий документ на земельный участок.

В случае, если объект индивидуального жилищного строительства является объектом незавершенного строительства, дополнительно необходимо представить (либо орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запросит его самостоятельно) — разрешение на строительство.

Еще одна особенность установлена для объектов индивидуального жилищного строительства, создаваемых или созданных на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства. В таком случае органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в соответствующем органе местного самоуправления запрашивается заключение, что созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка, если такое заключение не предоставлено заявителем самостоятельно.

Обязательным условием при проведении государственной регистрации прав является наличие сведений о таких объектах в государственном кадастре недвижимости.

- Какие санкции могут быть применены при неоформлении права собственности на имущество?

- В части использования штрафных санкций наиболее действенным является усиление муниципального земельного контроля за целевым использованием земель.

Кодексом об административных правонарушениях за использование земельного участка не по целевому назначению предусмотрены штрафные санкции:

- на граждан — в размере от 1 000 до 1 500 рублей;

- на должностных лиц — от 2 000 до 3 000 рублей;

- на юридических лиц — от 40 000 до 50 000 рублей.

- А какие изменения ожидают почепчан при уплате местных налогов в текущем году?

- Основным новшеством для жителей района, как и области, будет повышение суммы начисленных налогов, что объясняется существенным увеличением **кадастровой стоимости** земли, а также повышением коэффициента переоценки имущества: строений, помещений и сооружений.

В 2012 году проведена государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов. Основой для этого послужило постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 г. №945. Результаты оценки утверждены Постановлением администрации Брянской области № 1112 от 30.11.2012 г. В результате этого в разы повысилась **кадастровая стоимость** земли, в связи с чем и увеличится сумма начисленного налога за 2013 год.

Переоценка имущества граждан проведена в соответствии с постановлением администрации Брянской области от 30.12.2011 г. №1251.

В целях снижения налогового бремени незащищенным слоям населения администрацией района было рекомендовано представительным органам местного самоуправления поселений предоставить налоговые льготы отдельным категориям граждан, а также снизить действующие налоговые ставки.

Напомню, что срок уплаты имущественных налогов — до 1 ноября текущего года.

В заключение хотелось бы надеяться, что доводы, приведенные мною, повысят ответственность и уровень сознательности налогоплательщиков — жителей нашего района в вопросах своевременного оформления недвижимости в собственность и уплаты в срок местных налогов. Ведь за счет поступлений от имущественных налогов мы сможем и далее благоустраивать наш родной город и повышать жизненный уровень жителей района.

Владимир ЗУБОВ <http://pochepgazeta.ru/?p=8523>

#### **17.05.2014****Советская Россия**ДОХОДЫ «ЖИРНЫХ КОТОВ» ОСТАЮТСЯ НЕПРИКОСНОВЕННЫМИ

Минфин продолжает увеличивать налоговую нагрузку на россиян, что выяснилось на думских слушаниях при обсуждении «Основных направлений налоговой политики на 2015–2017 годы», представленных министром Антоном Силуановым.

«Непростые сегодня времена, – сетовал министр А. Силуанов, – сокращается производство, сокращаются инвестиции… Бюджет наполнять нечем… Налоги должны реагировать на вызовы…»

Таким реагированием, по мнению министра, будет отмена налоговых льгот и введение новых налогов на граждан. Например, **налога на недвижимость**. Он и бюджет пополнит, доказывал Силуанов, и социальную справедливость восстановит, так как с владельцев богатой недвижимости будут взиматься высокие налоги.

Проанализировав предложения минфина, думская оппозиция усомнилась в стремлении к справедливости финансового ведомства, которое, как и при Кудрине, продолжает плыть по рыночному течению, куда выплывет.

Справедливым, по словам Виктора Коломейцева (фракция КПРФ), было бы введение прогрессивной шкалы подоходного налога на **физических лиц**, на чем давно настаивают коммунисты. Но минфин сохраняет плоскую шкалу – 13% с богатых и с бедных. Миллиардные доходы «жирных котов» остаются неприкосновенными. А доходную базу для бюджета министерство расширяет за счет **налога на недвижимость** на базе кадастровой, т.е. рыночной, стоимости. Силуанов утверждал, что этот налог не затронет незащищенные слои населения. «Это не так, – возражает В. Коломейцев. – **Налогом на недвижимость** будут облагаться все граждане. И справедливости в нем нет никакой. Москва уже разрабатывает меры поддержки пенсионеров, которые в силу обстоятельств остаются в элитном жилье, но сами не смогут справиться с новым налогом. Так у Москвы есть средства, у нее бюджет мощный. А что делать пенсионерам и малоимущим в дотационных субъектах РФ?»

Категорически против введения **налога на недвижимость** по **кадастровой стоимости** выступила зампред думского комитета по бюджету и налогам Оксана Дмитриева. «Во-первых, кадастр не готов и не будет готов в обозримом будущем, во-вторых, налог этот существенно увеличит налоговую нагрузку на небогатых граждан. Есть смысл ввести налог только на элитную недвижимость, а не на всех подряд. Совершенно не нужно требовать уплаты налога с хрущевок. Если Силуанов хочет справедливости, то по крайней мере нужно исходить из инвентаризационной стоимости недвижимости, которая тоже растет. **Налог на недвижимость**, предложенный минфином, не продуман, технически не готов и является непосильным для подавляющего большинства граждан РФ».

К тому же, замечает Дмитриева, **налог на недвижимость** тоже плоский, в нем практически нет прогрессии. Прогрессия начинается с астрономической суммы 300 млн рублей. Для чего берется такая цифра? Ответ прост: чтобы максимально оградить от прогрессивного налогообложения богатых. Цена большинства особняков на Рублёвке – до 300 млн рублей, поэтому их обитатели заплатят такой же налог, как жильцы скромных двушек. «При справедливом подходе к **налогу на недвижимость** прогрессия должна начинаться со стоимости жилья свыше 30 млн рублей. Всё, что ниже, не должно облагаться этим налогом вообще», – подчеркивает депутат.

В «Основных направлениях» О. Дмитриева увидела еще одну опасность для кошельков рядовых граждан – 13%-й налог с продажи недвижимости. «Получил, допустим, человек в наследство квартиру. Жилье у него есть, и он решает продать свою недвижимость, чтобы поправить финансовое положение. Но мытари тут же взимают с него 13% в пользу бюджета. Такой же налог заплатит тот, кто захочет продать собственную городскую недвижимость, имея садовый домик, который, по версии минфина, тоже считается жильем. В то же время, когда продается сверхдорогой бизнес, налоги вообще не платятся, благодаря офшорным и другим хитрым схемам. А с продажи малогабаритной хрущевки гражданин должен заплатить налог. Таким образом, за счет тех, у кого чуть-чуть что-то появляется на жизнь, минфин планирует латать бюджетные дыры. Это никак не отвечает принципу справедливости», – заявляет О. Дмитриева.

Минфин задумал так называемый налоговый маневр. Но и он, как выяснил В. Коломейцев, оборачивается для простого гражданина дополнительным обременением. Маневр предполагает рост налога на добычу полезных ископаемых при одновременном снижении вывозных таможенных пошлин на нефть и газ. Но выросший налог на добычу поднимет внутренние цены на ГСМ, а это ударит по карманам наших потребителей.

Огромная проблема для страны – задолженность бюджетов субъектов Федерации и муниципальных образований, достигшая 2 трлн рублей. Минфин ничего не предлагает, чтобы расшить эти долги. Наоборот. Силуанову не нравятся налоговые льготы, но он готов некоторые из них оставить на усмотрение регионов. Министр не хочет замечать, что у регионов нет средств для исполнения майских указов президента. Об этом сказал, выступая, глава Карелии Александр Худилайнен. Он указал причины дефицита карельского бюджета, это так называемые консолидированные группы налогоплательщиков (КГН), которые платят налоги не там, где расположено производство, а по месту регистрации компании, например, в одной из столиц РФ. Из-за КГН бюджет Карелии потерял 25% доходной части – это 29 млрд рублей. Федеральный бюджет компенсировал всего лишь малую толику. Республика в упадке, нет средств ни для развития производства, ни для выполнения майских указов президента. Подобная картина в большинстве регионов России. Разве справедливо живущих там граждан обрекать на вечную бедность?

«Основные направления…» подготовлены чисто бюрократически, формалистически, без понимания развития экономики», – пришел к заключению Павел Дорохин (КПРФ). Он занимается подготовкой закона о развитии промышленности. Его поразило то, что «в «Направлениях» не учтено ничего, что касается развития промышленности». Дорохин даже подошел к министру Силуанову. Но ничего внятного от того не добился. Самый верный способ увеличить налогооблагаемую базу – расширение производственных мощностей – даже не рассматривается минфином. Ведомство предпочитает изымать средства для бюджета у граждан.

Минфиновский план налоговой политики был раскритикован на слушаниях в пух и прах всеми – представителями ОПОРы, объединяющей бизнесменов, Торгово-промышленной палатой, единороссами. Налоговая система, выстроенная в РФ еще при Кудрине, выглядит полным анахронизмом в резко меняющемся мире. Ее награждали самыми нелицеприятными определениями: неконкурентоспособная, несправедливая, снижающая уровень жизни граждан, углубляющая социальную рознь в обществе, тормозящая экономику. Но парадокс в том, что «Единая Россия», как бы ни возмущалась политикой минфина, когда дело дойдет до принятия плохих «Основных направлений…», проголосует единогласно за всё, что прикажет правительство, особенно минфин. Это и позволяет Силуанову спокойно выслушивать любую критику, а министерству действовать по-своему, игнорируя все пожелания и рекомендации Госдумы. Только расплачиваться за политические альянсы и двуличие власти и ее партий приходится народу.

Галина ПЛАТОВА

<http://www.sovross.ru/modules.php?name=News&file=article&sid=596816>

#### **16.05.2014****Межрегиональная ассоциация оценщиков (smao.ru)**Налог, исчисленный на основе кадастровой стоимости, должен помочь залатать дыры в бюджете

Чиновники готовы в разы увеличить **налог на недвижимость**. Налог, исчисленный на основе **кадастровой стоимости**, должен помочь залатать дыры в бюджете, но одновременно чреват нарастанием социальной напряженности.

**Налог на недвижимость** может вырасти в несколько раз уже в ближайшие годы. Минфин предлагает регионам с 2015 года начать взимать налог с имущества физлиц по **кадастровой стоимости**, которая максимально приближена к рыночной.

Согласно финальной версии законопроекта о **налоге на недвижимость**, а также расчетам ФНС, за пять лет средняя сумма налога на жилье может вырасти в три раза.

По мнению чиновников, откладывать введение налога уже нельзя. Это хорошая возможность пополнить казну в то время, как она "трещит по швам". По сравнению с 2012 годом налоговые сборы от недвижимости в собственности россиян могут увеличиться через 5 лет в 3,4 раза и превысят 94 млрд рублей. В Москве поступления от налога могут возрасти в 6 раз почти до 18 млрд рублей.

Больше других от налога могут пострадать владельцы квартир в старых домах. Для квартир в новых домах разница может быть незначительной.

Ставки по новому налогу должны будут устанавливать представительные органы власти местного самоуправления, но в следующих пределах: до 0,1% для жилых помещений, а также гаражей, машино-мест и до 0,5% для прочих объектов недвижимости. Ставки могут быть дифференцированы в зависимости от вида использования объектов, их стоимости и от расположения на территории муниципального образования.

Это пониженные ставки по сравнению с теми, которые действуют сейчас (0,3-2% инвентарной стоимости квартир и жилых домов и 0,3% **кадастровой стоимости** для земельных участков), но вряд ли новые ставки компенсируют существенное изменение самой налоговой базы.

Для разных видов жилья будут предусмотрены вычеты: 20 кв. м на квартиру, 10 кв. м - на комнату, 50 кв. м - на дом. Льготники (например, ветераны, пенсионеры, инвалиды и др.) получат дополнительные вычеты в 50, 10 и 100 кв. м соответственно, а также 20 кв. м для гаража. Стандартные вычеты предоставляются для каждого объекта, льготные - только для одного объекта каждого вида.

Нагрузка будет расти постепенно в течение пяти лет - на 20% в год. По расчетам ФНС, в среднем по России за эти годы сумма налога утроится и для жилья составит 1915 рублей против 642 рублей в 2012 году, в Москве - увеличится в пять раз до 6690 рублей. В некоторых случаях налоговая нагрузка возрастает в десятки раз. Например, налог на типовую "трешку" в доме 1945 года в Калининградской области может увеличиться в 30 раз, на "двушку" в доме 1983 года в том же регионе - в 18 раз. Правда, в абсолютных значениях рост не такой значительный - на 782 и 817 рублей соответственно.

Разговоры о введении **налога на недвижимость** на основе ее **кадастровой стоимости** в России ведутся давно. Однако реализовать эту задачу все еще не представляется возможным. И на то есть несколько причин.

"В 13 регионах Росреестр еще не закончил кадастровую оценку недвижимости. Неизбежно будет огромное количество владельцев, несогласных с оценкой их собственности. Будут возмущаться и те, кто считает, что их недвижимость переоценена, и им придется платить излишне высокий налог. Но могут быть недовольные и недооценкой: это ограничит возможности собственников по сдаче недвижимости в залог, получение под нее кредитов. У разного рода независимых оценщиков появится очень много работы: будут суды, пересуды", - рассуждает директор Института налогового менеджмента и экономики недвижимости ВШЭ Вадим Засько.

При этом также возникнет вопрос, что делать с пенсионерами, живущими в больших и дорогих квартирах или теми, ко получил квартиру по наследству, но не в состоянии платить повышенный налог. "Проблема не только в стоимости недвижимости. Важно, как квартира была получена в собственность. Если квартира на Ленинском проспекте досталась в наследство от дедушки, которому советская власть ее выделила в свое время за былые заслуги, то, конечно, ее нельзя облагать большим налогом. Другое дело, если эта квартира куплена в прошлом году", - говорит Засько.

Юристы также предупреждают: отобрать жилье за неуплату (а это единственное, чем можно угрожать неплательщикам налога) очень сложно. У ряда категорий граждан отобрать единственное жилье вообще нельзя. Так что многим бояться будет нечего.

"В настоящее время выселить человека, в том числе и за неисполнение обязанности по уплату налога, можно, но данный процесс довольно трудоемкий, - отмечает руководитель юридического отдела "Зуйков и партнеры" Ольга Юрьева. - Для выселения должника необходимо не только неисполнение решения по оплате налогов и начисленных пеней (штрафов), но и решение суда , в котором четко будет указано, что должник подлежит выселению. Только при наличии вступившего в законную силу решения суда судебный пристав-исполнитель может приступить к выселению граждан. Также имеется список льготных категорий граждан и изъятий, предусмотренных ст. 446 ГК РФ, содержащую перечень имущества, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам". Кроме того, **физические лица** имеют право оспорить величину **кадастровой стоимости**, если у них есть основания предполагать, что она завышена. Достаточно предоставить информацию о рыночной стоимости объекта, отличной от кадастровой.

<http://smao.ru/ru/article_7102.html>

#### **16.05.2014****КВобзор.рф**Глава СП сомневается в возможности ввести налог на недвижимость физлиц с 2015 года

Председатель Счетной палаты Татьяна Голикова сомневается, что **налог на недвижимость физических лиц** может быть цивилизованно введен с 1 января с 2015 года.

Выступая в четверг на парламентских слушаниях в Госдуме, она напомнила, что в проекте основных направлений налоговой политики на 2015-2017 годы "предлагается уйти от налогообложения недвижимости как совокупности земли и строений на ней в качестве единого объекта и отдельно взимать налог на землю и здания, сооружения, помещения и т. д.". "Но понятие единого недвижимого комплекса сейчас не раскрывается", - подчеркнула глава контрольного ведомства. По ее словам, налог будет исчисляться от **кадастровой стоимости** объектов, а основные полномочия по введению и регулированию налога предполагается с 1 января 2015 года передать субъектам РФ и муниципалитетам.

"Но при его введении очевидно возникают проблемы. Вряд ли удастся ввести этот налог с 2015 года, если мы хотим ввести цивилизованно, потому что за оставшееся время нужно принять федеральный, региональные и муниципальные законы", - считает Голикова. "В настоящее время в Госдуму он не внесен, а соответственно, если даже он будет внесен до конца весенней сессии с соблюдением всех регламентов, то есть с согласованием с регионами РФ, его не представится возможность сделать", - уверена она.

Достоверность - 50%

"Но самый большой риск введения этого налога кроется в недостоверности правообладателей недвижимости и ее **кадастровой стоимости**", - полагает Голикова. Результаты осуществляемых Счетной палатой контрольных мероприятий, по ее словам, "показывают, что государственный кадастр недвижимости, который ведут филиалы Федеральной кадастровой палаты (Росреестра), содержат неполную, недостоверную и противоречивую информацию об адресах, площади, стоимости объектов капитального строительства и земельных участков". А уровень верификации сведений о **кадастровой стоимости** объектов капитального строительства и земельных участков, проведенный между ФНС и Росреестром, по состоянию на май 2014 года составляет не более 50%.

"Необходимо принимать во внимание также тот факт, что в отличие от земли жилой недвижимостью владеет абсолютное большинство граждан, включая членов семей собственников домов и квартир", - отметила Голикова. "Для недопущения ситуации, когда установление **кадастровой стоимости** жилья будет расцениваться как возможность пополнения бюджета, необходимо подумать о законодательном ограничении возможности региональных и местных властей для целей пополнения бюджетов многократно увеличивать объем этих налогов", - считает она.

Индексация налогов

Счетная палата предлагает проиндексировать водный налог, который не менялся с 2004 года. Об этом сообщила председатель СП Татьяна Голикова на парламентских слушаниях по Основным направлениям налоговой политики.

"Предлагается провести индексацию ставок водного налога, которые не индексировались с 2004 года. За 2013 год поступило всего 2,5 млрд руб.", - сказала она.

Кроме того, по мнению Голиковой, требуют индексации и пересмотра другие специфические ставки налогов и сборов, которые являются неизменными с начала работы Налогового кодекса.

По мнению главы СП, "настала пора провести полную комплексную инвентаризацию всех ставок налогов с учетом всех современных экономических условий и правоприменительной практики". "Странно, что правительство до сих пор этим не озаботилось", - сказала Голикова.

<http://kvobzor.ru/news/i10343>

Налог с недвижимости физлиц предложили взимать по кадастровой стоимости

Ufatime.ru, 16.05.2014

Министерство финансов направило на межведомственное согласование законопроект о введении **налога на недвижимость физических лиц** по **кадастровой стоимости**. Об этом газете «Ведомости» рассказала замруководителя Федеральной налоговой службы Светлана Бондарчук.

Новый налог будет взиматься не с инвентаризационной, а с **кадастровой стоимости** недвижимости, которая является более близкой к рыночной, пишет издание. Таким образом, налоговая база в старом фонде может значительно вырасти. Новостроек это коснется в меньшей степени. Одновременно снижается базовая федеральная ставка для жилья и гаражей - с 2% до 0,1%, а для жилья дороже 300 млн рублей - 2%. При этом регионам дадут право эти ставки снижать.

Также для различных видов жилья предусмотрены и налоговые вычеты. Под них могут попасть 10 кв. м в комнате, 20 кв. м в квартире и 50 кв. м в доме.

Налоговая нагрузка при этом будет расти постепенно в течение 5 лет. Шаг роста - 20% каждый год. Для жилья по России сумма налога увеличиться с 642 рублей в 2012 году до 1 915 рублей, по Москве - до 6 690 рублей, приводит «Ведомости» расчеты ФНС.

Повышение налогов коснется, в первую очередь, домов старого фонда и хрущевок. Однако в ФНС успокаивают, что большая часть пенсионеров, которые зачастую проживают в таких домах, смогут воспользоваться вычетом. ФНС при этом подсчитывает, что налоговые поступления могут увеличиться в 3,4 раза по сравнению с 2012 годом. Общая сумма может составить 94,4 млрд рублей. В Москве сборы увеличатся в 6 раз до 17,7 млрд.

Идею приравнять **налог на недвижимость** к **кадастровой стоимости** уже поддержали в правительстве. Премьер-министр России Дмитрий Медведев одобрил предложения о введении в стране местного **налога на недвижимость** на основе ее **кадастровой стоимости**, но отметил, что спешить с их реализацией не следует.

«Признать целесообразным установление длительного периода перехода на данный налог, его апробирование в пилотных субъектах Российской Федерации, а также ограничение количества льготируемых объектов недвижимости для одного налогоплательщика», - говорится в документе, опубликованном на сайте правительства РФ.

[Оригинал](http://www.ufatime.ru/world/nalog-s-nedvizhimosti-fizlits-predlozhili-vzimat-po-kadastrovoy-stoimosti/)

Постоянный адрес документа:
<http://search.integrum.ru/ArtefactDocument.aspx?sourceId=18681&url=ufatime_D20140516_T0700_L2014051606174678_A002.htm>

#### **16.05.2014****Инновационный портал Уральского Федерального округа (invur.ru)**Бедные богатые

Налоговые декларации свидетельствуют: миллиардеров и бедных в России стало меньше

Текст: Татьяна Зыкова

Можно и так помечтать о своем жилье.. В таких домиках одно хорошо - не надо платить налоги. Фото: EPA Богатых людей в России становится меньше. Прирастает этот класс только людьми со "скромными" доходами до 10 миллионов рублей в год. И чем выше они - тем больше убыль. Ряды "высоких" миллиардеров сократились на треть.

Об этих переменах "РГ" рассказала заместитель руководителя Федеральной налоговой службы Светлана Бондарчук. Летом мы узнаем, насколько крепка эта тенденция. Декларационная кампания по налогу на доходы физлиц за 2013 год завершена. Сейчас идет обработка данных.

Светлана Леонидовна, но всех еще волнует вопрос о едином налоге на имущество, который вы "курируете". Когда он будет введен, готова ли база Росреестра? И насколько он "привязан" сразу и к зданиям, и земле?

Светлана Бондарчук: В том виде, в котором это сейчас обсуждается, он будет вводиться не как единый **налог на недвижимость**, а взамен налога на имущество **физических лиц**.

Планируется, что он вступит в действие с 1 января 2015 года - по решениям регионов и по мере их готовности. Еще 5 лет, до 2020 года, будет существовать действующий налог на имущество **физических лиц**.

Время дается для того, чтобы постепенно заменить действующий налог новым в каждом регионе. Объектом налогообложения по этому налогу будут квартиры, дачи, здания и строения сооружения, которые находятся в собственности граждан (физлиц), объекты незавершенного строительства, на которые зарегистрированы права граждан. В качестве налоговой базы будет применяться **кадастровая стоимость** объектов недвижимости. Для жилой недвижимости ставка планируется не более 0,1 процента.

А как с вычетами? Сколько квадратных метров в налоговую базу не войдут?

Светлана Бондарчук: 20 квадратных метров на каждый объект - этот стандартный вычет будет обязательным на жилую квартиру. И 50 квадратных метров на жилой дом.

И еще. Налог на землю, где расположены многоквартирные жилые дома, взиматься не будет.

Расчеты по **кадастровой стоимости** земли, массовой оценке объектов недвижимости поручили оценщикам, которые в свою очередь состоят в саморегулируемых организациях. Но беспредел в этой сфере только нарастает. Вы эту проблему видите?

Светлана Бондарчук: В рамках оценочной деятельности институт СРО показал полную несостоятельность. С уходом от государственного регулирования в отрасли почти все рухнуло. Сами оценщики голосуют за то, чтобы появилось интегрирующее звено в лице государства.

Какое это может быть звено?

Светлана Бондарчук: Я долгие годы сама занималась этим направлением. Для целей налоговой оценки при определении базы для исчисления имущественных налогов есть смысл задуматься о возвращении к лицензированию. Но и лицензии - не панацея, это должен быть комплекс мер, включая пересмотр подходов к ответственности оценщиков, проводящих оценку и экспертизу результатов оценки.

До тех пор, пока СРО сами делают оценку и сами же проводят экспертизу, ситуация с качеством результатов работ не изменится. Сфера применения результатов кадастровой оценки расширяется, и контроль качества выполнения этих работ должен быть поставлен во главу угла. Сейчас федеральные ведомства, отвечающие за эту задачу, активно обсуждают пути совершенствования этого направления деятельности.

Когда планируется принять закон о новом налоге?

Светлана Бондарчук: Стоит задача принять закон в текущем году.

Светлана Леонидовна, и все-таки интересно, сколько в нашей стране миллионеров и миллиардеров и как они распределяются по доходам?

Светлана Бондарчук: С доходом от одного до десяти миллионов рублей - более 485 тысяч человек. Их число по сравнению с 2011 годом выросло на 22 процента.

Тех, кто продекларировал доходы от 10 до 100 миллионов рублей, свыше 26,6 тысячи. С доходами от 100 до 500 миллионов рублей - чуть более 4 тысяч. А те, кто заявил доход в интервалах от 500 миллионов до миллиарда, - 553 человека. И от миллиарда до десяти миллиардов - 383 человека. Наконец, богатых с объявленными доходами свыше 10 миллиардов рублей по данным за 2012 год осталось всего десять человек. По доходам, полученным в 2013 году, такого рода данные у нас появятся не ранее лета.

Понятно, что это те, кто о себе заявил. Декларации, напомним читателям "РГ", обязаны подавать те, за кого работодатель не платит подоходный налог, люди, продавшие или сдающие дачи и квартиры, счастливые участники лотерей и тотализаторов. И, конечно, те, кто претендует на налоговые вычеты. Интерес к последним растет год от года. С чем это связано?

Светлана Бондарчук: Если говорить о вычетах на медобслуживание, то они очень активно стали применяться гражданами. Да это и понятно: сфера платной медицины и других платных услуг из года в год растет и услуги эти дорожают.

И возможность компенсировать часть своих затрат, например на платные операции, а также собственное обучение или обучение детей, вернув 13 процентов уже уплаченного НДФЛ, интересует многих. Поэтому мы и наблюдаем рост сумм получаемых гражданами социальных налоговых вычетов на 5-10 процентов в год. И в среднем на 15-20 процентов в год увеличивается общая сумма предоставленных налогоплательщикам имущественных вычетов на приобретение жилья.

Например, из представленных по доходам 2012 года семи миллионов деклараций треть налогоплательщиков интересовали только имущественные вычеты. В России сейчас очень активно строится жилье, которое покупается по рыночным ценам с использованием ипотечного кредитования. Так что любую возможность возврата налога граждане используют. Но при условии, когда есть легальные доходы.

При этом сразу уточню, что для **физических лиц**, представляющих налоговую декларацию за 2013 год только с целью получения налоговых вычетов по НДФЛ (стандартных, социальных, имущественных при покупке жилья), законодательно установленный срок подачи декларации - 30 апреля 2014 года - не распространяется. Такие декларации можно подавать в любое время в течение всего года, без каких либо налоговых санкций.

А если квартира или дом недостроены, можно претендовать на имущественный вычет?

Светлана Бондарчук: По общему правилу для получения имущественного вычета объект недвижимости должен существовать, а право собственности на него зарегистрировано.

Одним из необходимых условий получения такого налогового вычета при приобретении строящегося объекта, например по договору долевого участия в строительстве, является его передача налогоплательщику. Соответственно, до этого момента вычет предоставлен быть не может.

Исключением является ситуация, когда приобретается жилой дом незавершенного строительства. В таком случае имущественный вычет может быть получен при наличии свидетельства о праве собственности на незавершенный строительством дом. Однако при заявлении такого вычета расходы на достройку жилого дома в составе вычета впоследствии учтены быть не могут. Так что можно либо заявить вычет по расходам только на приобретение незавершенного строительством жилого дома, либо после окончания строительства одновременно расходы на приобретение и на достройку такого объекта.

А в случае ипотеки, растянутой на 10-20 лет?

Светлана Бондарчук: Здесь у вас есть все основания для подачи декларации на вычет. Ведь если вы берете ипотеку, за вами оформляется право собственности на приобретенный объект, и расходы на приобретение вы несете сразу. Но с обременением ипотечным кредитом.

При этом законодательство предоставляет право выбора порядка получения имущественного вычета. Так, если вы в прошлом году приобрели квартиру, допустим в ипотеку, и будете выплачивать проценты банку многие годы, то можете получить вычет по уплаченным процентам как разово, после погашения всего кредита, так и ежегодно, представляя в налоговый орган подтверждающие документы об уплаченной за прошедший год сумме процентов по целевому кредиту.

Согласитесь, сложно заполнять несведущим людям декларации, особенно на налоговые вычеты, многие боятся даже и подступиться.

Светлана Бондарчук: Сама форма деклараций 3-НДФЛ больше внешне пугает, на самом деле заполнить ее несложно. На сайте ФНС России nalog.ru в свободном доступе размещена специальная компьютерная программа "Декларация 2013" для заполнения налоговой декларации по доходам 2013 года. Более того, для пользователей сервиса "Личный кабинет налогоплательщика для **физических лиц**" также доступна возможность заполнить налоговую декларацию по НДФЛ в интерактивном режиме.

В личном кабинете налогоплательщика - **физического лица** сосредоточены все обязательства граждан по имущественным налогам - земельному налогу, транспортному налогу, налогу на имущество (квартира, дом, гараж), есть сведения о самих объектах недвижимости, транспортных средствах, сроки, когда объекты приобретались, продавались, информация о представленных декларациях по НДФЛ и результатах камеральных проверок таких деклараций. Ресурсом пользуются уже более 7 миллионов граждан в России. Это огромная аудитория.

И все же, какой способ предпочитают налогоплательщики - сдавать декларации в налоговые инспекции по месту жительства лично либо через Интернет?

Светлана Бондарчук: В основном ее заполняют на сайте, распечатывают, приносят и сдают в налоговый орган по месту жительства.

А когда начинаются проверки декларации, то к чему готовиться гражданам?

Светлана Бондарчук: Налоговый орган в ходе проверки может попросить представить дополнительные документы, чтобы надлежащим образом подтвердить указанные в декларации расходы. Что касается дополнительных доходов, которые граждане самостоятельно декларируют, то они также проверяются налоговыми органами на основе сведений, поступающих из иных источников.

А вас не настораживает, что сумма налога на доходы **физических лиц**, которую платят на основании деклараций, уменьшается, а возврат по налоговым вычетам увеличивается? Может, надо штрафовать чаще?

Светлана Бондарчук: У нас размеры штрафов за все нарушения налогового законодательства достаточно низкие, что в определенной степени дестимулирует сдавать налоговую декларацию и платить налоги вовремя.

А лишать квартиры, например?

Светлана Бондарчук: Да, если вы владеете двумя-тремя квартирами, понятно, что живете вы в одной, другие, возможно, сдаете в аренду. Возьмите, к примеру, Швецию или любую другую европейскую страну, там ни один сосед не будет молчать, если вы сдаете внаем жилье, получаете доходы и не платите налоги в казну.

И каждый понимает, если вы не платите налоги, то не асфальтируется дорога, нет света на улице, у вас грязный подъезд и не вывозится мусор. Конечно, государство не может ограничить гражданский оборот пустующих квартир, не может запретить продавать их в случае, если они не сдавались внаем и за них не платились налоги. Какой бы действенной ни была эта мера, но она ограничит права граждан по распоряжению собственным имуществом, поэтому нужны другие механизмы контроля неучтенных доходов от коммерческого использования недвижимого имущества.

И что, запрет на выезд за границу злостным неплательщикам через судебных приставов стимулирует платить налоги?

Светлана Бондарчук: В России в среднем только каждый десятый человек выезжает за рубеж. Для остальных эта мера не работает. Но у приставов полномочий и других возможностей взыскания задолженности предостаточно, и они ими активно пользуются.

Налоговые органы сегодня подают заявление в суд на взыскание при сумме накопленной задолженности не менее 3000 рублей или в случае, если задолженность не погашается в течение трех лет с момента ее образования.

Только цифры

Перед майскими праздниками в России закончился срок представления налоговых деклараций **физическими лицами**, которые имели в 2013 году дополнительный доход: полученный вне основного места работы и подоходный налог с которого не удержан. И теперь граждане должны заплатить с них налог в 13 процентов.

По данным налоговых органов, количество деклараций по налогу на доходы **физических лиц** в прошлую компанию выросло почти на полмиллиона - с 6,6 в 2011 году до 7 миллионов в 2012 году. За последние годы наметилась еще одна тенденция. Сумма НДФЛ, подлежащая доплате в бюджет по декларациям, в которых граждане отчитываются о своих дополнительных доходах, чтобы заплатить с них налог, уменьшается. В декларациях по доходам 2012 года по сравнению с предыдущим периодом сумма налога к доплате снизилась на 12,6 процента. А сумма НДФЛ к возврату из бюджета по представленным декларациям, наоборот, растет. В декларациях по доходам 2011 года сумма НДФЛ к возврату составила 80,4 миллиарда рублей, а по доходам 2012 года выросла до 103, 1 миллиарда рублей, то есть увеличилась на 28,3 процента.

Татьяна Зыкова

<http://www.invur.ru/index.php?page=news&id=101941>

#### **13.05.2014****Труд**Налоговая политика Сергея Шаталова опасна для страны

15 мая правительство собиралось рассмотреть подготовленные Минфином "Основные направления налоговой политики на 2015-2017 годы". Но парламент потребовал сдвинуть сроки, чтобы предварительно этот документ рассмотрела Госдума на парламентских слушаниях. Фактически обсуждение уже идет, причем очень бурно - на других совещаниях и форумах, с участием парламентариев и независимых экспертов. Сторонников у проекта практически нет, зато критики - хоть отбавляй. Почему?

Финансистов обвиняют в том, что этим документом, подготовленным под руководством "главного фискала", заместителя министра финансов Сергея Шаталова, курирующего налоговую политику правительства, "вводится в заблуждение руководство страны". Для самого чиновника нынешние "Основные направления", видимо, станут лебединой песней: в СМИ уже появлялась информация о его уходе на пенсию (в январе ему исполнилось 64 года), хотя сам господин Шаталов заявил: "Такого решения я пока не принял". Но проблема в том, что в лебединой песне закладывается мина замедленного действия на годы.

Приступая к работе над важнейшим документом года (на его основе будет верстаться бюджет на следующую трехлетку), замминистра признался: "Мы исчерпали ресурс повышения налогов". И пообещал в обозримое время налоговую нагрузку не увеличивать. Но, как следует из текста, на этот раз господин Шаталов решил потрясти карманы рядовых россиян - за счет крутого повышения акцизов на все и вся. Так, если сегодня акциз на 95-й бензин составляет 6 450 рублей за тонну, то в 2017 году он поднимется до 10 858 рублей. То есть подорожание бензина на АЗС в полтора раза нам обеспечено уже через 2,5 года в любом случае, вне зависимости от общего состояния экономики. А это означает и солидную прибавку к розничным ценам подавляющего большинства товаров.

Вырастет цена и на водку. Как подсчитал глава Центра исследований федерального и регионального рынков алкоголя Вадим Дробиз, один лишь акциз с поллитровой бутылки в 2017 году составит 138 рублей. Добавим сюда 45 рублей издержек производителей, 18% НДС, наценку дистрибьюторов - поллитровка подорожает до 260 рублей в оптовом звене. Еще 30% наценки добавится в рознице. В итоге в 2017 году, говорит эксперт, легальная водка в магазине будет стоить не менее 340 рублей за поллитра. Как утверждает Вадим Дробиз, вздорожает и шампанское, и пиво, и табак. По мнению экспертов, результатом взлета акцизов станет рост потока контрабандных сигарет из Белоруссии и Казахстана, где цены на такое же курево и сегодня ниже на 30-50%.

А ведь каждый процент табачного рынка при замене этого товара с отечественного на контрабандный лишит российскую казну примерно 4 млрд рублей неуплаченных налогов. Кроме роста контрабанды прогнозируется и быстрое увеличение "левого" производства популярных марок сигарет. С этим уже вплотную столкнулась Европа, где "серая" табачная продукция занимает до 20% рынка. В России нелегальное табачное производство пока оценивается лишь в 1,6% рынка. Но, как известно, русские медленно запрягают, но быстро ездят:

Однако самые серьезные поборы россиян ожидают при переменах в налогообложении недвижимости. Согласно планам Шаталова, это начнется с 1 января 2015 года, когда в Налоговый кодекс будет добавлена глава "Налог на недвижимое имущество **физических лиц**". Его базой станет **кадастровая стоимость** земельных участков и стоящих на них капитальных сооружений. Хотя замминистра признает, что предварительная кадастровая оценка в подавляющем большинстве регионов страны проведена очень некачественно. Что еще хуже: нынешние льготы, которые имеют фронтовики и ветераны труда, инвалиды, многодетные семьи и малоимущие граждане, предполагается урезать до минимума.

"Мы предлагаем мягкий вариант - льготы, которые установлены на федеральном уровне, сохранить до 2018-2020 годов, правда, несколько сократив их", - обещал замминистра. На практике никакой "мягкости" не предвидится. Собственникам недвижимости обещают лишь налоговые вычеты в размере стоимости 20 кв. м от площади объекта - для квартир и комнат, 50 кв. м - для жилых домов и в размере 1 млн рублей - для единых недвижимых комплексов.

Учтем, что сейчас льготы по налогу на имущество предоставляются гражданам (пенсионерам, в частности) вне зависимости от количества объектов, которыми они владеют. Шаталов же предлагает предоставлять их лишь для одного объекта по выбору собственника. Кроме того, для собственников, у которых размер налога при переходе к **кадастровой стоимости** заметно вырастет, предлагается ввести понижающий коэффициент (затем он будет постепенно повышаться). И главная "фишка" замминистра: он предлагает дальнейшую судьбу российских стариков, инвалидов, малоимущих и прочих льготников передать в руки муниципальных властей: мол, захотят власти - введут новые льготы.

Иезуитство заключается в том, что сначала российская налоговая система, разработанная Шаталовым, лишила муниципалитеты почти всех источников дохода. Теперь им отдали возможность сбора вполне серьезных денег от **налога на недвижимость**. Но одновременно предложили отказаться от этих денег, установив местные льготы для своего населения.

В общем, не исключено, что ввод "недвижимого налога" будет сопровождаться в России массовыми волнениями. Именно поэтому 15 мая со всеми разработками Минфина и его главного фискала Сергея Шаталова будет разбираться Государственная дума.

Глава бюджетного комитета Андрей Макаров уже подверг эти новации весьма резкой критике. Среди претензий депутата к проекту: в них нет ни анализа прошлых новаций, ни оценки влияния предлагаемых изменений на макропоказатели (рост экономики, отток капитала, инвестиции). "Цель документа - оправдать прежние ошибки и обман руководства страны", - считает глава комитета Госдумы по бюджету. В частности, таким обманом Андрей Макаров назвал намерение Минфина урезать льготы при введении "кадастрового" налога на жилье - несмотря на заявления президента об их сохранении в полном объеме. Было раскритиковано и предложение обложить налогом продажу "не единственного" жилья - как абсолютно "грабительское" в отношении граждан, инвестирующих в недвижимость, и одновременно "подсаживающее" строительную отрасль.

Зато автор этих предложений, как сообщают некоторые осведомленные СМИ, от парламентской критики вряд ли пострадает: у него, похоже, уже готов запасной аэродром в солидной коммерческой структуре:

Федор КАПИТОНОВ

#### **13.05.2014****Земер.ру (zemer.ru)**Когда вырастет налог на недвижимость

Минфин предлагает регионам с 2015 года начать взимать налог с имущества физлиц по **кадастровой стоимости**, которая максимально приближена к рыночной. Особенно сильно изменения почувствуют наиболее обеспеченные россияне. В то же время власти намерены урезать возможности ухода от налогов.

Министерство финансов России в конце апреля опубликовало проект Основных направлений налоговой политики на 2015 год и плановый период 2016-2017 годов, который, в частности, предполагает изменения в системе налогообложения имущества **физических лиц**. О применении **кадастровой стоимости** говорят уже не первый год, однако в последнее время разговоры все чаще перерастают в действия: с начала этого года кадастр уже используется в системе налогообложения некоторых коммерческих объектов недвижимости.

Согласно проекту Минфина, с 1 января 2015 года в Налоговом кодексе России должна появиться новая глава - "Налог на недвижимое имущество **физических лиц**". Новый **налог — на недвижимость** — заменит существующие отдельно налоги на имущество и на землю.

«Налоговой базой по этому новому местному налогу будет признаваться **кадастровая стоимость** объектов недвижимого имущества (земельные участки и объекты капитального строительства)», — говорится в проекте Минфина.

**Кадастровая стоимость** в отличие от инвентаризационной, которая используется сейчас, приближена к рыночной.

Инвентаризационная стоимость определяется государственной службой оценки недвижимости — бюро технической инвентаризации (БТИ), которое существует еще с советских времен. Такая оценка включает в себя всего несколько параметров, в частности себестоимость объекта при строительстве и износ, и может быть ниже рыночной в десятки раз. **Кадастровая стоимость**, напротив, учитывает коммерческие данные объекта, то есть его расположение, сегмент и прочее, поэтому максимально приближена к рыночной.

Вводить новый налог смогут органы местного самоуправления, но только в тех субъектах, где будет отменен действующий налог на имущество. На это власти предоставляют субъектам пять лет.

Начиная с 1 января 2020 года действующий налог должен быть отменен на территории всей страны, предлагает Минфин.

В рамках новой системы предполагаются налоговые вычеты в размере стоимости 20 кв. м площади объекта для квартир или комнат и 50 кв. м для жилых домов, а также в размере 1 млн руб. для единых недвижимых комплексов. Органы местного самоуправления получат возможность увеличивать размеры вычетов.

«В целом размер вычета незначителен. Возьмем, например, трехкомнатную квартиру в Москве площадью в среднем 80 кв. м. Если освобождаться от налога будут только 20 кв. м — это несильно уменьшит налоговую базу и, как следствие, сумму налога», — говорит заместитель руководителя налоговой практики адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Марк Ровинский.

Таким образом, получается, что платить значительно больше придется в первую очередь тем, кто владеет крупными объектами недвижимости.

Серьезные изменения могут коснуться льготных категорий граждан.

Например, сейчас пенсионеры не платят налог на имущество вне зависимости от количества объектов, находящихся в собственности, но в будущем Минфин предлагает освобождать от налогообложения только один объект каждой из трех категорий — жилое помещение, жилой дом на садовом или дачном земельном участке, нежилое помещение.

«Другими словами, если в каком-либо муниципальном образовании уже расположен льготируемый объект, то в другом муниципальном образовании, где будет взиматься налог на недвижимое имущество, указанный налогоплательщик не получит право на использование налоговой льготы в силу положений Налогового кодекса Российской Федерации», — говорится в проекте.

«Смысл данных поправок — в ограничении количества льготируемых объектов для определенных категорий налогоплательщиков (только один дачный дом, только одна квартира и т.п.), что позволит избежать злоупотреблений и попыток уйти от налогообложения путем регистрации нескольких объектов на одно лицо, имеющее льготы», — комментирует советник юридической фирмы Dentons Анна Зверева.

Органы местного самоуправления получат право устанавливать «любые льготы в отношении любых категорий граждан и любого количества объектов недвижимого имущества». Однако эксперты сомневаются, что эта возможность будет широко использоваться.

Таким образом Минфин хочет залатать дыры, через которые недобросовестные граждане уходят от уплаты налогов. О том, что переоформление недвижимости на пенсионеров — одна из самых популярных у компаний «серых» схем, ранее говорил руководитель департамента экономической политики и развития Москвы Максим Решетников.

Власти подготовили еще одну ловушку для организаций, которые оптимизируют налоги, переводя имущество в собственность **физических лиц**. Согласно проекту, если физлицу принадлежит административно-деловой или торговый центр (то есть объекты, налог по которым уже с этого года рассчитывается по **кадастровой стоимости**), плата будет взиматься по ставкам налога на имущество организаций, а не **физических лиц**.

В то же время налогообложение жилой недвижимости, находящейся в собственности организаций, также будет осуществляться на основании **кадастровой стоимости** «в целях недопущения минимизации налогообложения», говорит Минфин.

Ставки по новому налогу должны будут устанавливать представительные органы власти местного самоуправления, но в следующих пределах: до 0,1% для жилых помещений, а также гаражей, машино-мест и до 0,5% для прочих объектов недвижимости. Ставки могут быть дифференцированы в зависимости от вида использования объектов, их стоимости и от расположения на территории муниципального образования.

«Это пониженные ставки по сравнению с теми, которые действуют сейчас (0,3—2% инвентарной стоимости квартир и жилых домов и 0,3% **кадастровой стоимости** для земельных участков), но вряд ли новые ставки компенсируют существенное изменение самой налоговой базы.

Кроме того, вопрос о возрастании налоговой нагрузки нужно оценивать с учетом того, насколько адекватно будет проведена кадастровая оценка и не придется ли собственникам недвижимости платить налог с завышенной **кадастровой стоимости**», — говорит Марк Ровинский.

По его словам, сейчас этот вопрос уже стал камнем преткновения для юридических лиц — плательщиков земельного налога, которые вынуждены оспаривать кадастровую оценку и требовать ретроспективного пересмотра своих налоговых обязательств. «Далеко не во всех случаях эти требования удовлетворяются судами», — отмечает эксперт.

Для владельцев объектов капитального строительства, **кадастровая стоимость** которых превышает 300 млн руб., Минфин предлагает ввести повышенное налогообложение — ставки от 0,5 до 1% включительно, что подчеркивает намерение властей взимать большие платы с наиболее обеспеченных слоев населения.

Расчет налога на имущество физлиц на основании **кадастровой стоимости** может существенно повысить доходы местных бюджетов, но неизбежно приведет к значительному росту налоговой нагрузки на население, говорят эксперты.

«**Кадастровая стоимость** — это фактически рыночная стоимость жилья, она, скорее всего, будет значительно выше инвентаризационной стоимости, от которой сейчас рассчитывается налог, и, возможно, в десятки раз.

Новая база для расчета налога может привести к существенному росту налога на имущество, и мы не исключаем, что собираемость налога в первые годы не будет высокой: некоторые собственники просто не будут его платить. Кроме того, **физические лица** имеют право оспорить величину **кадастровой стоимости**, если у них есть основания предполагать, что она завышена», — говорит Анна Зверева. Физлица смогут оспаривать оценку, если у них есть информация о рыночной стоимости объекта, отличной от кадастровой.

У юристов также есть вопросы к порядку уведомления физлиц об итогах оценки. «Сегодняшний порядок предусматривает публикацию **кадастровой стоимости**, но этого будет недостаточно. Нужно персонифицированно адресовать уведомления с результатами оценки, чтобы гражданин, получив уведомление, сделал выводы и мог воспользоваться правом обжаловать кадастровую оценку. Потому что главный вопрос сейчас — какой будет кадастровая оценка, утверждаемая субъектом России», — отмечает председатель совета директоров правового бюро «Олевинский, Буюкян и партнеры» Эдуард Олевинский.

<http://www.zemer.ru/info/articles/19686/>

Налог россиян на недвижимость может вырасти в десятки раз уже в ближайшие годы

IRN.ru (Индикаторы рынка недвижимости), 12.05.2014

Минфин предлагает регионам с 2015 года начать взимать налог с имущества физлиц по **кадастровой стоимости**, которая максимально приближена к рыночной. Особенно сильно изменения почувствуют наиболее обеспеченные россияне. В то же время власти намерены урезать возможности ухода от налогов.

Министерство финансов России в конце апреля опубликовало проект Основных направлений налоговой политики на 2015 год и плановый период 2016-2017 годов, который, в частности, предполагает изменения в системе налогообложения имущества **физических лиц**. О применении **кадастровой стоимости** говорят уже не первый год, однако в последнее время разговоры все чаще перерастают в действия: с начала этого года кадастр уже используется в системе налогообложения некоторых коммерческих объектов недвижимости.

Согласно проекту Минфина, с 1 января 2015 года в Налоговом кодексе России должна появиться новая глава - "Налог на недвижимое имущество **физических лиц**". Новый **налог - на недвижимость** - заменит существующие отдельно налоги на имущество и на землю.

"Налоговой базой по этому новому местному налогу будет признаваться **кадастровая стоимость** объектов недвижимого имущества (земельные участки и объекты капитального строительства)", - говорится в проекте Минфина.

**Кадастровая стоимость** в отличие от инвентаризационной, которая используется сейчас, приближена к рыночной.

Инвентаризационная стоимость определяется государственной службой оценки недвижимости - бюро технической инвентаризации (БТИ), которое существует еще с советских времен. Такая оценка включает в себя всего несколько параметров, в частности себестоимость объекта при строительстве и износ, и может быть ниже рыночной в десятки раз. **Кадастровая стоимость**, напротив, учитывает коммерческие данные объекта, то есть его расположение, сегмент и прочее, поэтому максимально приближена к рыночной.

Вводить новый налог смогут органы местного самоуправления, но только в тех субъектах, где будет отменен действующий налог на имущество. На это власти предоставляют субъектам пять лет.

Начиная с 1 января 2020 года действующий налог должен быть отменен на территории всей страны, предлагает Минфин.

В рамках новой системы предполагаются налоговые вычеты в размере стоимости 20 кв. м площади объекта для квартир или комнат и 50 кв. м для жилых домов, а также в размере 1 млн руб. для единых недвижимых комплексов. Органы местного самоуправления получат возможность увеличивать размеры вычетов.

"В целом размер вычета незначителен. Возьмем, например, трехкомнатную квартиру в Москве площадью в среднем 80 кв. м. Если освобождаться от налога будут только 20 кв. м - это несильно уменьшит налоговую базу и, как следствие, сумму налога", - говорит заместитель руководителя налоговой практики адвокатского бюро "Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры" Марк Ровинский.

Таким образом, получается, что платить значительно больше придется в первую очередь тем, кто владеет крупными объектами недвижимости.

Серьезные изменения могут коснуться льготных категорий граждан.

Например, сейчас пенсионеры не платят налог на имущество вне зависимости от количества объектов, находящихся в собственности, но в будущем Минфин предлагает освобождать от налогообложения только один объект каждой из трех категорий - жилое помещение, жилой дом на садовом или дачном земельном участке, нежилое помещение.

"Другими словами, если в каком-либо муниципальном образовании уже расположен льготируемый объект, то в другом муниципальном образовании, где будет взиматься налог на недвижимое имущество, указанный налогоплательщик не получит право на использование налоговой льготы в силу положений Налогового кодекса Российской Федерации", - говорится в проекте.

"Смысл данных поправок - в ограничении количества льготируемых объектов для определенных категорий налогоплательщиков (только один дачный дом, только одна квартира и т.п.), что позволит избежать злоупотреблений и попыток уйти от налогообложения путем регистрации нескольких объектов на одно лицо, имеющее льготы", - комментирует советник юридической фирмы Dentons Анна Зверева.

Органы местного самоуправления получат право устанавливать "любые льготы в отношении любых категорий граждан и любого количества объектов недвижимого имущества". Однако эксперты сомневаются, что эта возможность будет широко использоваться.

Таким образом Минфин хочет залатать дыры, через которые недобросовестные граждане уходят от уплаты налогов. О том, что переоформление недвижимости на пенсионеров - одна из самых популярных у компаний "серых" схем, ранее говорил руководитель департамента экономической политики и развития Москвы Максим Решетников.

Власти подготовили еще одну ловушку для организаций, которые оптимизируют налоги, переводя имущество в собственность **физических лиц**. Согласно проекту, если физлицу принадлежит административно-деловой или торговый центр (то есть объекты, налог по которым уже с этого года рассчитывается по **кадастровой стоимости**), плата будет взиматься по ставкам налога на имущество организаций, а не **физических лиц**.

В то же время налогообложение жилой недвижимости, находящейся в собственности организаций, также будет осуществляться на основании **кадастровой стоимости** "в целях недопущения минимизации налогообложения", говорит Минфин.

Ставки по новому налогу должны будут устанавливать представительные органы власти местного самоуправления, но в следующих пределах: до 0,1% для жилых помещений, а также гаражей, машино-мест и до 0,5% для прочих объектов недвижимости. Ставки могут быть дифференцированы в зависимости от вида использования объектов, их стоимости и от расположения на территории муниципального образования.

"Это пониженные ставки по сравнению с теми, которые действуют сейчас (0,3-2% инвентарной стоимости квартир и жилых домов и 0,3% **кадастровой стоимости** для земельных участков), но вряд ли новые ставки компенсируют существенное изменение самой налоговой базы.

Кроме того, вопрос о возрастании налоговой нагрузки нужно оценивать с учетом того, насколько адекватно будет проведена кадастровая оценка и не придется ли собственникам недвижимости платить налог с завышенной **кадастровой стоимости**", - говорит Марк Ровинский.

По его словам, сейчас этот вопрос уже стал камнем преткновения для юридических лиц - плательщиков земельного налога, которые вынуждены оспаривать кадастровую оценку и требовать ретроспективного пересмотра своих налоговых обязательств. "Далеко не во всех случаях эти требования удовлетворяются судами", - отмечает эксперт.

Для владельцев объектов капитального строительства, **кадастровая стоимость** которых превышает 300 млн руб., Минфин предлагает ввести повышенное налогообложение - ставки от 0,5 до 1% включительно, что подчеркивает намерение властей взимать большие платы с наиболее обеспеченных слоев населения.

Расчет налога на имущество физлиц на основании **кадастровой стоимости** может существенно повысить доходы местных бюджетов, но неизбежно приведет к значительному росту налоговой нагрузки на население, говорят эксперты.

"**Кадастровая стоимость** - это фактически рыночная стоимость жилья, она, скорее всего, будет значительно выше инвентаризационной стоимости, от которой сейчас рассчитывается налог, и, возможно, в десятки раз.

Новая база для расчета налога может привести к существенному росту налога на имущество, и мы не исключаем, что собираемость налога в первые годы не будет высокой: некоторые собственники просто не будут его платить. Кроме того, **физические лица** имеют право оспорить величину **кадастровой стоимости**, если у них есть основания предполагать, что она завышена", - говорит Анна Зверева. Физлица смогут оспаривать оценку, если у них есть информация о рыночной стоимости объекта, отличной от кадастровой.

У юристов также есть вопросы к порядку уведомления физлиц об итогах оценки. "Сегодняшний порядок предусматривает публикацию **кадастровой стоимости**, но этого будет недостаточно. Нужно персонифицированно адресовать уведомления с результатами оценки, чтобы гражданин, получив уведомление, сделал выводы и мог воспользоваться правом обжаловать кадастровую оценку. Потому что главный вопрос сейчас - какой будет кадастровая оценка, утверждаемая субъектом России", - отмечает председатель совета директоров правового бюро "Олевинский, Буюкян и партнеры" Эдуард Олевинский.

[Оригинал](http://www.irn.ru/articles/37553.html)

Постоянный адрес документа:
<http://search.integrum.ru/ArtefactDocument.aspx?sourceId=7323&url=irn_D20140512_T1145_L2014051216523874_A00d.htm>

#### **07.05.2014****"Солидарность"**Отделить взносы от налоговПредложениями правительства по налоговой политике на 2015 - 2019 годы недовольны и профсоюзы, и работодатели

На заседании Российской трехсторонней комиссии (РТК) по регулированию социально-трудовых отношений Минфин представил проект "Основных направлений налоговой политики на 2015 - 2019 годы". Проектом остались недовольны и работодатели, и профсоюзы. Лидер ФНПР предложил трехстороннее управление одним из видов сборов с предприятий - страховыми взносами.

НОВАЯ НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА

Налоговая нагрузка на экономику России за 2013 год несколько сократилась. Произошло это, как следует из материалов Минфина, главным образом за счет снижения налога на прибыль, НДФЛ, акцизов, таможенных пошлин, а также сокращения налогов, сборов и платежей за пользование природными ресурсами. Нагрузка на экономику страны уже стала меньше средней по Организации экономического сотрудничества и развития (34,9%), снизившись до 33,31% с 35%. При этом расходы госбюджета на реализацию налоговых льгот выросли до 2,9% ВВП (с 2,7% в 2010-м), сообщил РТК заместитель директора департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина России Андрей Кизимов. В рейтинге Всемирного банка Doing Business по условиям предпринимательской деятельности Россия в 2014 году вышла на 92-ю позицию (с 111 в 2013 году). В номинации "Налогообложение" (где оценивается не столько объем налогов и платежей, сколько быстрота и четкость обслуживания) РФ вышла на 56-е место с 63-го. В номинации "Регистрация предприятий" - на 88-е с 100-го. По общему числу выплат, количеству часов, посвященных выплате налогов, и размеру налога на прибыль показатели России лучше, чем в среднем по ОЭСР, БРИКС и G20. Это было достигнуто в основном за счет упрощения налогового учета и его сближения с бухгалтерским учетом.

В будущем году Минфин планирует активнее противодействовать уклонению от налогообложения с использованием низконалоговых юрисдикций (что уже принято именовать деофшоризацией). Раскрытие информации о бенефициарах становится обязательным условием для получения компаниями льгот. Вводится понятие так называемых "контролируемых иностранных компаний" (КИК, от Controlled Foreign Corporation or Company, CFC - иностранная компания, определенная часть акций которой принадлежит налоговым резидентам данной страны) и создается механизм их налогообложения.

Кроме того, налоговики продолжат совершенствовать процедуры взимания налога на имущество. Особенно - на недвижимое имущество. В частности, Кизимов упомянул, что был введен **налог на недвижимость** организаций, причем налог высчитывается исходя не из рыночной, а из **кадастровой стоимости** имущества, которая может превышать рыночную. В период с 2015 по 2019 год будет введен **налог на недвижимость** для **физических лиц**, а также будет взиматься налог с продажи недвижимости. Здесь, правда, из стоимости каждого объекта будет вычитаться стоимость 20 кв. м (для квартир), 50 кв. м (для жилых домов) или 1 млн рублей (для единых комплексов). Ставка налога составит 0,1% **кадастровой стоимости** жилья и 0,5% - прочих объектов.

Интересно, что за последние два года в обсуждении **налога на недвижимость** приняли участие 1,5 тысячи человек, были организованы более 10 круглых столов, проведены обсуждения в правительстве и Госдуме, но сдвинуться с мертвой точки так и не удалось. Условия для введения **налога на недвижимость** физлиц в стране отсутствуют и сейчас. Например, не завершено разграничение государственной и муниципальной собственности на землю. В большинстве регионов и муниципальных образований не определено местоположение границ между субъектами РФ, муниципалитетами, населенными пунктами, национальными парками. Так что налог будет вводиться в разных муниципалитетах страны по мере решения всех этих вопросов и составления кадастра.

ВОПРОСЫ БЕЗ ОТВЕТА

Между тем, Торгово-промышленная палата (ТПП) РФ в этом году провела опрос предпринимателей по теме увеличения налога на имущество организаций. И выяснила, что в некоторых случаях налоговая нагрузка к концу 2016 года вырастет в 7 - 10 раз по сравнению с уровнем 2013 года, составляя для отдельных компаний сумму более 1,5 млн рублей. "Это может повлечь за собой ухудшение экономических показателей бизнеса, усилит "теневой" сектор, возможно, создаст условия для повторения ситуации 2013 года, связанной с массовой ликвидацией индивидуальных предпринимателей", - говорится в заключении ТПП РФ.

Представители бизнеса отметили к тому же, что "Основные направления..." не содержат мероприятий по оценке эффективности налоговых льгот, мер по гармонизации налоговых систем стран - участниц Таможенного союза, мер налогового стимулирования инновационного развития, а также не затрагивают на среднесрочную перспективу крайне важных вопросов амортизационной политики. Представитель Минфина не смог удовлетворительно ответить и на вопросы участников обсуждения в РТК.

- Принятие закона о КИКах спровоцирует уход компаний в офшоры и сокращение налогооблагаемой базы. Вы как-то оценивали эти потери? - спросил Кизимова председатель Российского союза промышленников и предпринимателей Александр Шохин.

Представители профсоюзов были еще более конкретны.

- Вот на основании этой новой кадастровой цены подсчитали налог на здание Росуглепрофа. И отобрали здание, - сказал председатель ФНПР Михаил Шмаков. - Теперь, вместо того чтобы обращаться к Иван Иванычу (председателю Росуглепрофа Мохначуку. - А.Ч.), шахтеры могут сразу отправляться стучать касками на Горбатый мост. Или к Минфину...

- Ведь вы берете эти цифры откуда-то с потолка! - взорвался Мохначук. - Вот скажите мне, на каком основании высчитывается **налог на недвижимость** организаций? Где эта формула?! Кто ее видел?

- Есть формула... Это вопрос к Росреестру, - замялся Кизимов.

- Что касается этого **налога на недвижимость** и некоторых других налогов... Вот вы всё хотите отдать в регионы или муниципалитетам. Но тогда зачем вы вообще нужны? - добавил Шмаков. - Кроме того, вы все время ссылаетесь на международные соглашения, которые у нас уже почти не действуют. В ОЭСР нас уже не принимают. А если из ВТО исключат - совсем будет хорошо...

- И к вопросу о льготах, о которых тоже мало что сказано... Почему нельзя освободить от уплаты подходного налога тех, кто получает зарплату ниже прожиточного минимума? Один из министров экономического блока имеет зарплату 12 тысяч рублей в час. А как быть человеку, который получает 5 тысяч рублей в месяц? - продолжил лидер ФНПР.

Однако главным недостатком документа Минфина Шмаков назвал объединение в одном разделе "нагрузка на бизнес" налогов и страховых социальных платежей. Глава РСПП попробовал отвести эту претензию как "теоретическую" и "несущественную": "Это страхование не является страхованием. Фактически это налог". Но профлидер был непреклонен.

- Мы настаиваем на разделении страховых взносов и налогов, - заявил Шмаков.

- Потому что, как только мы позволяем назвать их налогами, сразу выходят под флагом "давайте сокращать нагрузку на бизнес", и почему-то всегда начинают сокращать со страховых взносов! Мы также не хотим останавливаться на отделении страховых взносов от налогов, а будем настаивать на трехстороннем управлении этими фондами.

Председательствовавшая на заседании РТК вице-премьер Ольга Голодец поддержала требования профсоюзов.

ПРИБЫЛЬНЫЕ ДОЛЖНИКИ

Далее, в рамках мониторинга за своевременностью выплаты заработной платы работникам хозяйствующих субъектов РФ, на заседании рассмотрели ситуацию с выплатой заработной платы в ОАО "Кунгурский машиностроительный завод", ООО "Заринский свинокомплекс" и ОАО "Иркутскгеофизика".

По состоянию на 1 апреля 2014 года просроченная задолженность по зарплате в ОАО "Кунгурский машиностроительный завод" составляет 20,745 млн рублей. Глубина задолженности - 1,6 месяца. Численность работников, перед которыми имеется задолженность, - 971 человек.

Кунгурский машзавод производит мобильные буровые установки и агрегаты, предназначенные для бурения и ремонта эксплуатационных скважин для добычи нефти и газа, а также бурения геологоразведочных скважин и скважин для водоснабжения и гидрогеологии. Клиенты - "Газпромнефть", "Роснефть" и другие нефтегазовые гиганты. По словам исполнительного директора Сергея Агафонова, нанятого для вывода предприятия из кризиса, продукция завода вне конкуренции - крупнейшая "фабрика мира", Китай, не способна выпустить оборудование сопоставимых цены и качества. "Разве что из европейских или американских комплектующих, - добавил Агафонов. - Но тогда продукция будет в четыре раза дороже".

- Тогда как же у вас появилась задолженность? - недоумевает Голодец.

- Набрали кредитов в 2008 году, вот проценты остались... Наша проблема - отсутствие оборотных средств для выполнения имеющихся заказов. Из-за кассового разрыва между поставкой и полным расчетом за продукцию. Но мы расплатимся в июне, есть график погашения...

- А прибыль у предприятия есть? - вмешивается Шмаков.

- Есть.

- Какая?

- Ну, примерно как задолженность по зарплате, миллионов двадцать.

- Стоп, а почему тогда задолженность не выплатили? - еще больше удивляется вице-премьер.

- Безобразие, люди же на вас работают, - снова обращается к директору лидер ФНПР. - Немедленно выплатить зарплату! - И обращаясь к членам РТК: - Думаю, нужно требовать выплаты зарплаты до уплаты налогов в каждом случае задолженности. Может быть, стоит принять для этого отдельный закон. Ольга Голодец снова соглашается с профлидером и требует немедленного погашения задолженности. Агафонов, тем не менее, стоит на своем: раньше начала июня не получится. Это вызывает сильное недовольство профсоюзной стороны - настолько сильное, что обмен мнениями быстро перерастает в перепалку. Однако неожиданно в защиту директора выступает представитель отраслевого профсоюза: мол, завод хороший, и директора я давно знаю, дайте ему время... В итоге по результатам совещания представителю ОАО "Кунгурский машзавод" было указано на необходимость принятия исчерпывающих мер для погашения задолженности по заработной плате перед работниками и предписано до 20 мая 2014 года доложить в Роструд об исполнении.

НЕ ПЛАТИШЬ ЗАРПЛАТУ - В ТЮРЬМУ

Вице-премьер предлагает передать информацию по двум другим делам также в Роструд без обсуждения. Профсоюзы и работодатели согласны, но всех смущает имеющееся в документах одного из предприятий-должников предложение "учесть положительный опыт". В Заринском свинокомплексе задолженность по зарплате составляет 5,068 млн рублей. Глубина задолженности - 3 месяца. Численность работников, перед которыми имеется задолженность, - 343 человека. "И о каком положительном опыте может тут идти речь?" - спрашивает Голодец.

Пояснения дал заместитель губернатора Кемеровской области Валерий Шабанов: - ООО "Заринский свинокомплекс" сейчас переходит в собственность ЗАО "УК Кем-Ойл". Предприятие согласилось погасить чужие долги перед сотрудниками. Бывший хозяин комплекса сейчас в СИЗО - против него возбуждено уголовное дело. За невыплату зарплаты. А новый хозяин, как только закончится передача предприятия в собственность и все финансовые документы будут в его распоряжении, начнет выплачивать долги...

Руководителям и представителям учредителей Заринского свинокомплекса и "Иркутскгеофизики" также было предложено принять исчерпывающие меры для погашения задолженности перед сотрудниками и доложить в Роструд об исполнении - до 20 мая. Члены РТК отметили применение Рострудом системных мер, направленных на взыскание задолженности по зарплате.

- Нам необходимо сохранить Роструд, - добавил Михаил Шмаков. - Если его разделят на региональные организации и передадут в подчинение местным властям, то ни спросить, ни узнать ничего по задолженностям будет не у кого.

Алексей ЧЕ

#### **05.05.2014****Портал KU66.RU**Собственников побуждают узаконить свою недвижимость

Муниципалитет Каменска-Уральского продолжает методичную и кропотливую работу по пополнению собственных доходов городского бюджета. По оценке зам главы города Светланы Жуковой, которая курирует это направление, у местной власти сегодня есть несколько способов привлечь дополнительные средства в казну.

Помимо взыскания с предприятий, ИП и физических лиц, просроченной задолженности по налогам, продолжается методичное выявление неучтенных земельных участков и строений, на которые до сих пор не оформлено право собственности. Это касается не только жилых домов и гаражей, но и нежилых зданий в черте города.

За четыре месяца специалисты по земельному контролю обследовали 44 объекта недвижимости, в том числе нестационарных. 31 материал на нарушителей земельного законодательства комитетом по управлению имуществом передан в межмуниципальный отдел полиции. Десять нарушителей отреагировали: заплатили административные штрафы.

К слову, некоторые граждане и руководители организаций, не ждут инспекторских рейдов, самостоятельно обращаются в комитет по управлению имуществом, чтобы узаконить свое право собственности на земельные участки. Сейчас в работе у специалистов комитета находится 181 заявка. 36 заявителей документы о праве собственности на свою недвижимость уже получили. Теперь, став законными владельцами участков, они обязаны платить земельный налог, пополняя тем самым городской бюджет.

В этом году усилена деятельность мобильных групп, которые уделяют особое внимание объектам незавершенного строительства. Зданий, к которым подведены вода, газ, электричество, и не первый год проживают семьи, однако их хозяева не спешат оформлять документы на ввод в эксплуатацию.

Третьим, не менее важным направлением работы по мобилизации доходов в городской бюджет стало выявление объектов недвижимости, на которые в БТИ отсутствует информация об их **инвентаризационной стоимости**, хотя дома введены в эксплуатацию, а квартиры не первый год являются собственностью граждан. Коллизия возникла из-за пробелов в федеральном законодательстве, подчеркивает зам главы города Светлана Жукова.

Владельцы квартир в домах новостройках оформили право на недвижимое имущество, получили соответствующее свидетельство в Росреестре. Однако сведений об этих объектах недвижимости, их **инвентаризационной стоимости** в БТИ нет, поскольку сами собственники такую инициативу обычно проявляют редко, а на службу государственной регистрации, кадастра и картографии такие полномочия не возложены. Вопрос же об обмене информацией между Росреестром, БТИ и налоговой службой государством до сих пор не урегулирован, хотя с 2008 года активно обсуждается на разных уровнях.

Сколько собственников квартир, которым по закону должен быть исчислен налог на **имущество физических лиц**, его до сих пор не платят, остается только догадываться. Это выяснят по итогам мониторинга многоквартирных домов, которые сданы в эксплуатацию на территории города, начиная с 2008 года. Такую задачу поставила вице-мэр Светлана Жукова главным администраторам доходов городского бюджета. Именно комитет по архитектуре и градостроительству выдает инвесторам и заказчикам официальное разрешение на ввод завершенных объектов строительства в эксплуатацию. Сверка адресных данных о новостройках, представленных комитетом по архитектуре и градостроительству, с базой данных ИФНС позволит налоговикам достоверно узнать точное количество владельцев квартир в этих домах, которые не включены в единый реестр налогоплательщиков физических лиц.

"Работа эта кропотливая, но для мобилизации доходов в местный бюджет крайне необходимая", подчеркнула зам главы города Светлана Жукова.

Елена Шеремет

<http://www.ku66.ru/news/sobstvennikov_pobuzhdajut_uzakonit_svoju_nedvizhimost/2014-05-05-15447>

#### **29.04.2014****УралБизнесКонсалтинг (Екатеринбург)**

В 2013 году на территории Свердловской области выявлено более 10 тыс. незарегистрированных объектов недвижимости

УрБК, Екатеринбург, 29.04.2014. В 2013 году на территории Свердловской области выявлено более 10 тыс. объектов недвижимости, не зарегистрированных в налоговых органах. Об этом в ходе пресс-конференции в Екатеринбурге рассказала начальник отдела налогообложения доходов и **имущества физических лиц** управления ФНС России по Свердловской области Лидия Исаева.

«Это могут быть, например, дома, построенные на землях сельхозназначения: в этом случае объекты могут быть возведены незаконно, да еще и не зарегистрированы в налоговых органах. Такие случаи мы выявляем совместно с Росреестром и высылаем уведомления о необходимости оформить надлежащим образом права собственности», — пояснила Л. Исаева.

Впоследствии, по данным управления, 3 тыс. из выявленных объектов были зарегистрированы, сумма начисленного по ним налога на **имущество физических лиц** в 2013 году составила 1,5 млн руб.

«Кроме того, в настоящее время у нас проходят совместные мероприятия с регистрирующими органами по наполнению наших баз данных и уточнению имеющихся сведений. С управлением Росреестра по Свердловской области мы сверяем сведения о **кадастровой стоимости** объектов недвижимости, их площади и т.д., участвуем в проверочных мероприятиях», — рассказала Л. Исаева.

Так, в ходе анализа сведений о зарегистрированных объектах недвижимости Свердловской области в 2013 году были уточнены данные по 200 объектам. В результате проделанной работы было доначислено налогов на общую сумму 1,9 млн руб.

<http://urbc.ru/1068026273-v-2013-godu-na-territorii-sverdlovskoy-oblasti-vyyavleno-bolee-10-tys-nezaregistrirovannyh-obektov-nedvizhimosti.html>

#### **28.04.2014****Бизнес Online (business-gazeta.ru) (Казань)**Рустам Минниханов: "Войнушка по земле идет. Наши "партнеры-консультанты" головы мутят нашим предприятиям. Но все шито белыми нитками..."

КТО МУТИТ ВОДУ?

Двоякая ситуация и по НДФЛ. С одной стороны, за первый квартал поступления по данному налогу выросли на 12,6% по сравнению с первым кварталом прошлого года (в консолидированный бюджет РТ поступило 11,9 млрд. рублей, в бюджет РТ - 8,2 млрд. рублей), причем даже несмотря на рост социальных и имущественных вычетов (как правило, налогоплательщики предъявляют их в начале года), сказал Сафиуллин. С другой, с начала года на 22% до 700 млн. рублей выросла задолженность у 1,7 тыс. компаний. А президент обратил внимание, что отчисления по НДФЛ снизились в Кайбицком, Камскоустьинском, Мамадышском районах и Нижнекамске.

Гайзатуллин напомнил, что с 2015 года по решению президента Татарстана в республике будет введен новый налог - налог на недвижимое **имущество физических лиц**. Он будет действовать вместо существующего в настоящее время налога на **имущество физических лиц**. "Особенностью нового налога является то, что налогообложение будет производиться от **кадастровой стоимости** объектов недвижимости, которая будет установлена по вновь проведенной в текущем году оценке", - пояснил министр. Кстати, налог на имущество физлиц поступил в сумме 41 млн. рублей, что больше прошлогодних поступлений на 26%.

Впервые за последние годы в первом квартале в меньшем объеме поступил земельный налог (в казну перечислено 1,7 млрд. рублей), сообщил Сафиуллин. Причина - оспаривание **кадастровой стоимости** земельных участков: более тысячи владельцев земельных участков подали исковые заявления в суды. Выпадающая сумма земналога по ним составляет почти 1 млрд. рублей, львиная доля приходится на Казань - 742 млн. рублей.

"В связи с этим хочу проинформировать представителей бизнеса: в последнее время отмечается положительная для налоговых органов тенденция разрешения споров по вопросу исчисления земельного налога. Арбитражным судом Поволжского округа отменяются судебные решения предыдущих судебных инстанций, вынесенные в пользу налогоплательщика", - рассказал главный налоговик РТ.

Минниханов вновь подтвердил, что в этом вопросе власть уступать не будет. "Войнушка по земле идет, наши "партнеры-консультанты" головы мутят нашим предприятиям. Но ничего не получится, все это шито белыми нитками. Наши позиции четкие. Мы провели инвентаризацию, у нас есть новая оценка. Если у них деньги есть, пусть судятся. Мы готовы с ними дальше работать в плане судов", - заявил президент. "ЯНВАРЬ - ЭТО ПРОВАЛЬНЫЙ МЕСЯЦ, НО В ЭТОМ ГОДУ ВЕСЬ КВАРТАЛ ТАКОЙ"

Владимир Казанцев, Любовь Порываева

<http://www.business-gazeta.ru/article/102979/>

#### **28.04.2014****4Geo.ru - Вологда (vologda.4geo.ru)**

Вологодская область вошла в критическую зону по размеру госдолга

Вологодскую область назвали в числе 12 субъектов РФ с критическим размером госдолга. Об этом заявила председатель Счетной палаты РФ Татьяна Голикова в Санкт-Петербурге на заседании Совета законодателей России, которое прошло 25 апреля. По словам Голиковой, ситуация с региональными бюджетами и их наполнением ухудшается. Общий дефицит бюджетов регионов составил 673 миллиарда рублей, или 1% внутреннего валового продукта.

- По итогам 2005 года количество регионов-доноров было 19 из 87, - отметила Голикова. - По итогам 2013 - го лишь 10 из 83 остались регионами - донорами, то есть, по сути, их количество сократилось в 2 раза. Эти цифры свидетельствуют о том, что за эти годы мы упустили ситуацию и плохо представляем, что происходит в регионах". К тому же, по ее словам, часть полномочий регионов за последние 10 лет была передана им без надлежащего финансового обеспечения.

В 2013 году за счет поступивших налоговых и неналоговых доходов могли обеспечить собственные расходы (без учета субвенций) всего 4 региона: **Московская область**, Москва и Санкт-Петербург, Ненецкий автономный округ. Между тем в 2012 году было 10 таких регионов. Сохраняется высокий уровень дифференциации бюджетной обеспеченности регионов. Разрыв в среднедушевых доходах между 10 регионами, имеющими самые высокие доходы, и 10 регионами, имеющими самые низкие доходы, после выравнивания остается практически неизменным (в 4 раза).

В результате происходит усиление зависимости региональных и местных бюджетов от федерального. В числе регионов, у которых в 2013 г. доходы не только не выросли, но и сократились - Вологодская область (сокращение на 2,8%), Кемеровская область (на 6%) и Ханты-Мансийский автономный округ (на 6,8%).

Счетная палата предлагает провести серьезную работу по оценке полномочий регионов и объемов их доходов.

Присутствовавший на заседании спикер областного парламента Георгий Швецов отметил несколько идей, прозвучавших в ходе заседания. Так, министр финансов Антон Силуанов предложил увеличить налог на **имущество физических лиц** по кадастровой оценке, выявлять незарегистрированные имущество и землю. Речь также шла об отмене закона о консолидированной группе налогоплательщиков, в результате реализации которого деньги перестали получать, как те регионы, где располагаются основные активы крупных компаний, так и те, где ведут деятельность только небольшие производства.

<http://vologda.4geo.ru/news/show/2014/4/28/gfnjyrtfds>

#### **22.04.2014****ВЕБ Миасс.Ру**Платить будем по кадастру

Новый **налог** на имущество физических лиц предусматривает вычеты в размере стоимости 20 кв. м для квартир и 50 кв. м - для жилых домов

Постоянный адрес статьи: http://newsmiass.ru/index.php?news=34424

При переходе на новый **налог** на **недвижимое имущество физических лиц** федеральных льготников в льготах ограничат. Освобождение от уплаты **налога** они смогут получать только по одному из объектов капитального строительства каждой из трёх категорий - жилое помещение, жилой дом на садовом или дачном земельном участке, нежилое помещение, находящихся в собственности гражданина и не используемое в предпринимательской деятельности. Об этом говорится в проекте основных направлений налоговой политики на 2015 год и на плановый период 2016-2017 годов, опубликованном на сайте Минфина. Другими словами льготы будут распространяться только на один жилой объект. Если у пенсионера пять квартир, то только одна попадает под льготное налогообложение. За все остальные он будет платить **налоги**, как и все другие граждане. До сих пор было по-другому: федеральные льготники, у которых в разных городах недвижимость, имели право на освобождение от уплаты **налогов** по всем объектам. Одновременно местные власти получат право устанавливать любые льготы в отношении любых категорий граждан и любого количества объектов недвижимого имущества.

Как пояснили "Российской Газете" в Федеральной налоговой службе, планируется, что новый **налог** на имущество физлиц вступит в действие с 1 января 2015 года. Налоговый кодекс РФ будет дополнен новой главой "**Налог** на **недвижимое имущество физических лиц**", налоговой базой по которому будет кадастровая (рыночная) стоимость недвижимого имущества. Законопроект будет рассмотрен в весеннюю сессию. Принимать решения о готовности к новому **налогу** станут сами регионы. Ещё четыре года, до 2019 года, будет существовать действующий имущественный **налог**. Время даётся для того, чтобы старый **налог** можно было плавно отменять региональными законами на каждой территории. Причём только после утверждения результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства.

Объектом налогообложения по этому **налогу** будут квартиры, дачи, здания и строения, которые находятся в собственности граждан, объекты незавершённого строительства, на которые зарегистрированы права, а также и так называемые "единые имущественные комплексы". Понятие это появилось в Гражданском кодексе в прошлом году, но пока нет правил формирования, постановки на учёт и регистрации прав таких объектов. Это может быть земельный участок с расположенным на нём зданием, а может быть совокупность зданий. То есть набор объектов недвижимого имущества, сформированный и оцененный как единый имущественный комплекс. Как только будут установлены правила для этих объектов, они и будут облагаться единым **налогом**.

При этом по **налогу** предусматриваются вычеты в размере стоимости 20 кв. м площади объекта - для квартир и комнат, 50 кв. м - для жилых домов и в размере 1 миллион рублей - для единых недвижимых комплексов. Органы местного самоуправления также смогут увеличивать размеры этих вычетов.

Что касается ставок **налога** на недвижимость, то они будут устанавливаться решениями муниципалитетов в пределах установленных Налоговым кодексом ограничений: до 0,1% - для жилых помещений, жилых домов на садовых и дачных земельных участках, жилых объектов незавершенного строительства и единых недвижимых комплексов жилого назначения, гаражей и машиномест. И до 0,5% - для остальных объектов недвижимости.

Чтобы смягчить налоговую нагрузку на граждан после введения **налога** на **недвижимое имущество физических лиц**, Минфин предлагает растянуть его на 4-5 лет и ввести понижающие коэффициенты, если сумма нового **налога** в итоге превышает прежнюю сумму по той же самой квартире или дому. Например, если гражданин должен заплатить **налогов** на 1 тысячу рублей больше, то в первый год к этому превышению применяется понижающий коэффициент 0,2, во второй - 0,4, третий - 0,6 и так далее до полного перехода к новым правилам.

<http://newsmiass.ru/index.php?news=34424>

#### **25.04.2014**

#### **Известия.Ру**

Отложенное бремя

По кому «ударит» новый единый налог на недвижимость

В «зажиточных» регионах России этот налог планируют ввести уже в 2015 году. Обитатели крошечных хрущевок, хозяева элитных квартир и загородных домов, держатели офисных площадей и собственники огромных торговых павильонов - как отразятся налоговые новшества на столь разных категориях россиян?

Суть новой политики Федеральной налоговой службы (ФНС) довольно проста. Раньше налог в каждом случае рассчитывался с учетом инвентаризационной или балансовой стоимости любой недвижимости, основанной на подсчетах советских служб Бюро технической инвентаризации (БТИ). А алгоритм этой оценки сложился аж полвека назад. Законодатели считают, что это неправильно, и намерены пополнить бюджет, взимая налог с кадастровой стоимости недвижимости. Она, в свою очередь, максимально приблизится к рыночной.

Все по-новому

По расчетам ФНС, сборы от нового налога вырастут в 5,63 раза - до 137 млрд рублей. Нововведение должно было войти в нашу жизнь еще несколько лет назад или даже с 1 января этого года, но из-за отсутствия эффективной единой системы кадастра недвижимости и массы нарушений при ее составлении процесс застопорился. Вызывал беспокойство чиновников и возможный последующий рост социальной напряженности.

В финальной редакции законопроекта предусмотрена ставка, равная 0,1% от кадастровой стоимости в год для жилья и 0,5% для нежилых помещений. «Изначально в России налог на недвижимость был сравнительно невысоким - ниже, чем во многих странах Европы, - считает директор отдела аналитики Knight Frank Russia & CIS Ольга Ясько. - Увеличение налоговых выплат, даже существенно отличающихся от тех, что перечислялись в бюджет в предыдущие годы, нельзя назвать «непосильным».

По прогнозам специалистов, стоимость содержания недвижимости увеличится в среднем в два раза. К радости владельцев малогабаритных квартир и небольших дачных домиков, создатели закона предусмотрели так называемый налоговый вычет с каждого зарегистрированного в квартире человека. Размер кадастровой стоимости 20 кв. м не будет засчитан владельцам жилого помещения, дачи или загородного дома - если, конечно, это не апартаменты.

Есть и еще одна хорошая новость - налог на недвижимость не должен распространиться на будущих владельцев недостроенного жилья, о чем ходили слухи. Квартиры оформляются в собственность только после сдачи дома, а налогом облагается только та недвижимость, которая вам принадлежит.

По данным агентства «МИЭЛЬ-Новостройки», на 1 января 2014 года рыночная стоимость одного квадратного метра жилой площади в Москве составила 190-200 тыс. рублей. Принимая во внимание положения Налогового кодекса РФ, оценочная стоимость квадратного метра будет колебаться от 152 тыс. до 160 тыс. рублей.

Итак, если процентная ставка налога не изменится, за квартиру площадью 50 кв. м (не забываем про 20 кв. м вычета) и стоимостью 9,5 млн рублей одинокому зарегистрированному жильцу придется заплатить 13 680 рублей. Однако если же в квартире будут официально зарегистрированы три человека - по 20 кв. м вычета с каждого, - то в этом случае налог будет равен нулю!

В то же время, если пока еще актуальный закон о налоге на **имущество физических лиц** предполагает полное освобождение от его уплаты для ряда категорий граждан, включая пенсионеров, то вскоре многим из них, вероятно, придется «раскошелиться». В марте замминистра финансов России Сергей Шаталов заявил, что установленные до сих пор льготы должны плавно сократиться к 2018-2020 годам. Министерство финансов РФ также предлагает «сократить» их до одного объекта: за второй и более объект в собственности налог будет рассчитываться без послаблений.

Действительно ли новый налог «ударит» по малообеспеченным слоям населения? «Если мы обратимся к мировой практике, то, к примеру, во Франции после введения налога на богатство малообеспеченные собственники элитного жилья стоимостью более 1 млн были вынуждены продать его и переехать в более экономичные квартиры и дома. Не исключено, что небогатые обитатели «дорогих» квартир в центре Москвы пойдут по аналогичному пути и разменяют их», - полагает управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов.

Суд или дело?

Больше всего вопросов у экспертов вызывает не само нововведение, а то, каким образом оно было сделано. Определение кадастровой стоимости недвижимости завершено почти во всех регионах РФ. Однако об этом знали немногие: все прошло довольно незаметно для общественности, без пристального внимания прессы. «Но теперь, когда к кадастровой стоимости привязан размер налога, который должен будет платить каждый, величина такой стоимости не останется незамеченной», - уверена старший юрист юридической компании «Приоритет» Анна Лаврухина.

«Пытаться определить кадастровую стоимость квартиры заранее не имеет большого смысла, так как эта цифра будет меняться. Что касается земельных участков, то методика расчета их кадастровой стоимости существует в **Московской области** уже более пяти лет и отличается в зависимости от района: где-то она меньше рыночной в два раза, где-то - больше. Говорить о корректности расчетов в этом случае не приходится», - рассуждает Владимир Яхонтов.

Фото: Интерпресс/PhotoXPress.ru

Методика кадастровой оценки плохо привязана к рынку, поэтому с введением налога не исключено возникновение конфликтных ситуаций. Такое положение дел уже привело к многочисленным судебным процессам, в которых истец оспаривает кадастровую стоимость своего участка. Как показывает практика, пока суды чаще принимают сторону физических лиц. «Избежать социальной напряженности в ситуации с новым налогом можно, искусственно занизив кадастровую оценку объектов недвижимости примерно на 30%», - полагает Яхонтов.

Помимо судебного закон предусматривает досудебный порядок оспаривания результатов оценки - путем обращения в специальную комиссию по рассмотрению споров. Однако срок обращения в такую комиссию сравнительно невелик - 6 месяцев с даты внесения сведений о результатах оценки в государственный кадастр.

«Получается, что большинство налогоплательщиков уже пропустили срок обращения в комиссию и смогут оспорить цифры только в судебном порядке. Безусловно, это требует больших усилий и времени», - подчеркивает юрист Ан­на Лаврухина. Кроме этого для обращения в комиссию или в суд в любом случае заявителю придется понести существенные расходы на отчеты экспертов и положительные заключения о таких отчетах. Других законных способов существенно снизить налоговое бремя у налогоплательщиков не будет.

Бизнес в копеечку

Увеличение налогооблагаемой базы закономерно приведет к повышению налоговой нагрузки владельцев офисной недвижимости. Эти расходы могут быть частично переложены на арендаторов. Изменение налоговой нагрузки отразится и на компаниях, которые владеют собственными офисами и не сдают их в аренду. Налоговые платежи, естественно, увеличатся. Владение такими объектами даже может стать невыгодным по сравнению с арендой!

Зато в плюсе окажутся собственники торговых помещений и зданий, которые предусмотрительно отразили в договорах аренды пункт о том, что повышение любого налога будет уплачиваться арендатором в размерах, пропорциональных занимаемой площади. «Как правило, налогообложение включено не в ставку аренды, а в сумму OPEX. Таким образом, повышения ставок аренды не ожидается, но повышение налога отразится на размерах операционных и эксплуатационных расходов, уплачиваемых арендатором», - подчеркивает Ольга Ясько.

В большей степени изменение налоговой нагрузки отразится на тех компаниях, которые владеют собственными офисами или торговыми площадями, но не сдают их в аренду. Прежде всего это крупные операторы профиля DIY (Do it yourself), то есть компании, реализующие товары для дома, сада, строительства и ремонта. Новый механизм налогообложения не коснется сегмента складской недвижимости.

Богатые тоже платят

Новый налог поспешили объявить «налогом на роскошь», ведь формируется он по прогрессивной шкале. Для недвижимого имущества от 300 млн рублей сумма выплат будет составлять 0,5-1% в зависимости от решения региональных властей. Получается, что владелец такой квартиры должен направлять в бюджет несколько миллионов рублей в год.

Большая часть элитного жилья в нашей стране сосредоточена в Москве и ее окрестностях. По словам управляющего партнера IntermarkSavills Дмитрия Халина, в столице примерно 1,5-2 тыс. квартир с такой оценочной стоимостью. Кроме того, ежегодно вводится в эксплуатацию несколько десятков новых проектов. Под категорию «роскошных» попадут и загородные дома. С одной стороны, это особняки, расположенные на Рублевке, вдоль Минского и Новорижского шоссе, а с другой - объекты с большой площадью, от 1000 кв. м и с обширными участками земли, от 0,5 га, находящиеся в менее престижных районах. Таких загородных объектов, безусловно, больше, чем квартир в городе, но точное их количество оценить сложно - приблизительно 2-3 тыс.

Владельцы роскошных хором, которые предпочитают постоянно проживать в них сами, скорее всего попытаются оптимизировать кадастровую стоимость своего жилья и снизить ее - поэтому обращения в суд должны участиться. Если же подобные квартиры пока используются как временное жилье для приездов из-за города или из-за рубежа, то они скорее всего будут активно вовлекаться в оборот, то есть сдаваться в аренду или выставляться на продажу. «Доходность от сдачи в аренду самых дорогих объектов составляет приблизительно 2,5-3%. Этого должно хватить на то, чтобы покрыть ставку налога и получить существенный дополнительный доход», - считает Дмитрий Халин.

Такие квартиры редко покупают как инвестицию. Объекты, которые сейчас стоят 300 млн рублей, приобретались некоторое время назад по цене существенно ниже, чем сейчас. Их цена выросла вместе с рынком. «В целом, можно сказать, что вряд ли введение нового налога остановит тех, кто собирается пользоваться недвижимостью. А инвесторов, вкладывающих деньги в подобные объекты, и сейчас крайне мало. Поэтому в этом сегменте рынка никаких радикальных изменений не должно произойти», - заключает эксперт.

Ксения ДьяковаТиноку

<http://izvestia.ru/news/569889>

Изменения налоговой базы при расчете налога
на имущество физических лиц в 2014 г.

С января 2014 г. налоговые органы Московской области приступили к подготовке к массовому расчету имущественных налогов физических лиц за налоговый период 2013 года. Налоговые уведомления с данными расчетами будут направляться гражданам – владельцам налогооблагаемого имущества с мая по август 2014 г. Для расчета налога на имущество (квартиры, жилые дома, иные строения, сооружения, помещения) в качестве налоговой базы будут использованы полученные из организаций БТИ сведения об инвентаризационной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2013 в соответствии с постановлением Правительства Московской области от 02.10.2012 № 1262/37 об индексации коэффициентов пересчета восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений граждан.

Например, в отношении жилого дома (за исключением каменного), а также строения (независимо от материала стен), имеющего по отношению к указанному дому (основному строению) второстепенное значение, указанный коэффициент пересчета восстановительной стоимости на 01.01.2013 установлен в размере 24,6 к восстановительной стоимости в ценах 1982 года (ранее коэффициент равнялся 19,5).

В отношении каменного жилого дома – значение коэффициента установлено в размере 30,2 (ранее коэффициент равнялся 24). В отношении квартир и комнат в

многоквартирных домах значение коэффициента установлено в размере 54,4 (ранее коэффициент равнялся 43,2).

Расчет инвентаризационной стоимости с применением указанных коэффициентов выполнялся организациями технической инвентаризации (БТИ), действующими на территории

Московской области, которые до 1 марта 2013 г. представили в налоговые органы Московской области более 4,7 млн. сведений об инвентаризационной стоимости объектов капитального строительства.

Возможность применения налоговыми органами указанных сведений в качестве налоговой базы для взимания налога на имущество физических лиц за 2013 г. предусмотрена Федеральным законом от 02.11.2013 г. № 306ФЗ.

#### **23.04.2014****FirstNews.Ru**Владельцам недвижимости увеличили налог

Новый порядок расчета налога на недвижимость будут вводить постепенно

Кадастровая оценка недвижимости может оказаться выше рыночной стоимости Последнее изменение: 09:55 23/04/2014

Текст: Ольга Сенаторова

Фото: realitatea.net

Региональные власти смогут менять правила налогообложения **имущества физических лиц** со следующего года. Это предусмотрено проектом основных направлений налоговой политики на 2015 год и на плановый период 2016-2017 годов, обнародованным Министерством финансов РФ.

Сейчас порядок расчета и уплаты налога на **имущество физических лиц**, в отличие от большинства российских налогов регулирует не Налоговый кодекс РФ, а закон РФ от 1991 года. Его планируют заменить новой главой Налогового кодекса РФ с новыми правилами.

Одновременно новая глава Налогового кодекса заменит действующую в настоящий момент главу НК РФ о земельном налоге. Земельные участки войдут в общий перечень недвижимого имущества, с общими правилами налогообложения.

Помимо земельных участков к этому перечню будут по-прежнему относить жилые дома, квартиры, комнаты, дачи, гаражи, либо иные строения, помещения или сооружения. В том числе - доли в праве общей собственности на любой из этих видов недвижимости.

Также налогообложению будут подлежать единые имущественные комплексы (например, земельный участок с расположенными на нем постройками) и объекты незавершенного строительства, на которые зарегистрированы права собственности.

Для владельцев любого недвижимого имущества, кроме земельных участков, введение в действие главы Налогового кодекса "Налог на недвижимое **имущество физических лиц**" будет означать существенное повышение налога.

Дело в том, земельный налог с 2006 года рассчитывается исходя из кадастровой стоимости участка, а налог на имущество - исходя из **инвентаризационной стоимости**. По новым правилам налог на имущество тоже будет рассчитываться по кадастровой стоимости.

Базовая ставка налога составит 0,1% от кадастровой стоимости всех видов жилья, дач, садовых домиков, гаражей и машиномест. Для всех остальных объектов недвижимости базовая ставка составит 0,5% от кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость может превысить инвентаризационную в десять и более раз. Соответственно, во столько же раз вырастет сумма налога на **имущество физических лиц**.

"**Инвентаризационная стоимость** рассчитывалась по нормативам 1955 года, поэтому она, конечно, была ничтожно мала. Кадастровая оценка близка к рыночной стоимости, - поясняет адвокат Михаил Яшин, член коллегии адвокатов "Юков и партнеры".

По мнению эксперта, на первичном этапе кадастровая стоимость может оказаться выше рыночной, как это произошло при оценке земельных участков. И тогда суды ждет вал исков по оспариванию результатов кадастровой оценки недвижимости.

Другое серьезное изменение расчета налога на недвижимое имущество коснется льготников. Пока они полностью освобождаются от уплаты налога на все принадлежащие им объекты недвижимости, сколько бы их не было.

Льготы по налогу на имущество

От уплаты налогов на **имущество физических лиц** освобождены инвалиды I и II групп, инвалиды с детства; "чернобыльцы"; военнослужащие; пенсионеры (полный список указан в Законе РФ от 09.12.91 № 2003-1).

По новым правилам существующие льготы сохранятся, но будут действовать только для одного объекта по каждой категории: жилое помещение, жилой дом на садовом или дачном земельном участке, нежилое помещение. Что конкретно освободить от уплаты налога, выберет собственник.

За сверхнормативную собственность льготники будут платить налог по полной ставке, если местные власти не установят дополнительных льгот.

А местные льготы предлагается разрешить вводить в отношении любых категорий граждан и любого количества объектов недвижимого имущества.

Для всех налогоплательщиков будет действовать льгота в виде вычета по налогу на имущество физлиц. Причем местные власти смогут увеличивать базовые размеры вычетов, установленные Налоговым кодексом.

Базовые вычеты позволят при расчете налога уменьшить стоимость квартир и комнат на сумму, равную стоимости 20 квадратных метров площади, жилых домов - на стоимость 50 квадратных метров площади, единых имущественных комплексов - на 1 млн рублей.

Порядок расчета налога на имущество будет меняться не сразу и не везде. Предусмотрен переходный период до 2019 года, с постепенным повышением ставки в несколько этапов.

"Мы предлагаем мягкий вариант, состоящий в том, чтобы эти льготы, которые установлены на федеральном уровне, сохранить на длительный срок до 2018-2020 годов, правда, несколько сократив их", - отметил замминистра финансов РФ Сергей Шаталов.

Если сумма налога, рассчитанная по новым правилам, будет выше прежней суммы, то разница обещают снизить с помощью специальных коэффициентов.

Например, если сумма налога увеличится на 1000 рублей, то в первый год с момента введения новых правил коэффициент будет равен 0,2, во второй - 0,4, третий - 0,6, пока не дойдет до уплаты полной суммы налога.

А местные власти после введения новых правил сохранят свое право снижать базовые ставки налога.

Поскольку налог на **имущество физических лиц** относится к местным налогам, субъекты федерации до 2019 года смогут сами выбирать, когда вводить в действие на своей территории новую главу Налогового кодекса взамен действующего законодательства.

С 1 января 2020 года новый порядок расчета налога на **имущество физических лиц** начнет действовать на всей территории страны, указано в проекте основных направлений налоговой политики.

Еще год назад Сергей Шаталов заявил, что переход на кадастровую оценку недвижимости и земли может увеличить поступления от налога на **имущество физических лиц** в муниципальные бюджеты в шесть раз, с 20 до 120 млрд рублей.

Собирать налоги с физических лиц проще всего, отмечает Михаил Яшин. Все объекты и налогоплательщики учтены. В отличие от юридических лиц тут нельзя ликвидироваться либо уклониться от уплаты налогов с помощью оффшорной или особой экономической зоны.

Разумеется, новый порядок расчета налога на имущество можно будет вводить только в тех регионах, где утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства.

Владельцам недвижимости увеличили налог

Региональные власти смогут менять правила налогообложения **имущества физических лиц** со следующего года. Это предусмотрено проектом основных направлений налоговой политики на 2015 год и на плановый период 2016-2017 годов, обнародованным Министерством финансов РФ.

Ольга Сенаторова

<http://www.firstnews.ru/articles/id673348-dlya-vladeltsev-nedvizhimosti-vyrastet-nalog/>

#### **22.04.2014****Клерк.Ру**В Ульяновске изменены ставки налога на имущество физических лиц

Решением Ульяновской Городской Думы от 26.03.2014 № 39 изменены ставки налога на **имущество физических лиц**.

Налог на **имущество физических лиц** на территории г. Ульяновска за 2013 год будет уплачиваться по следующим ставкам:

|  |  |
| --- | --- |
| Суммарная **инвентаризационная стоимость** объектов налогообложения  | Ставка налога в процентах  |
| До 300 000 рублей (включительно)  | 0,1  |
| Свыше 300 000 рублей до 500 000 рублей (включительно)  | 0,11  |
| Свыше 500 000 рублей до 835 000 рублей (включительно)  | 0,31  |
| Свыше 835 000 рублей до 1 169 000 рублей (включительно)  | 1,0  |
| Свыше 1 169 000 рублей  | 2,0  |

Уплатить налог за 2013 год следует не позднее 5 ноября 2014 года.

Налоговые органы Ульяновской области обращают внимание граждан, что сроки уплаты имущественных налогов за 2012 год истекли 5 ноября 2013 года. Но далеко не все уплатили налоги в установленный срок. Должникам начисляются пени, а также к ним применяются меры принудительного взыскания, к которым относятся, например, взыскание через службу судебных приставов за счет имущества должника и ограничение выезда за границу.

Уплачивать законно установленные налоги должны все граждане, имеющие в собственности недвижимость, землю или транспорт. Сумму начисленных налогов и реквизиты на их перечисление в бюджет можно узнать в налоговой инспекции по месту регистрации физического лица, по телефонам справочных служб и воспользовавшись сервисом "Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц" на Интернет-сайте налоговых органов.

Для получения регистрационной карты для подключения к сервису необходимо обратиться с заявлением в любую налоговую инспекцию. Также реализована возможность регистрации (авторизации) в указанном сервисе с использованием усиленной квалифицированной подписи, в том числе с помощью универсальной электронной карты.

Мнение авторов материалов может не совпадать с мнением редакции.

<http://www.klerk.ru/inspection/377221/>

#### **22.04.2014****Труд**Большой привет с Ильинки

ПР: ПОЛИТЭКОНОМИЯ. Налоги ^ПЗ: Главный идеолог повышения налогов в стране Сергей Шаталов ищет лишние деньги в карманах у рядовых россиян

На днях замминистра финансов Сергей Шаталов выступил против позиции Кремля и Госдумы, заявив о грядущей отмене льгот по налогу на недвижимость, который предполагается ввести в стране с будущего года. Чиновник уверяет, что его позицию разделяет Владимир Путин, хотя глава государства, напротив, неоднократно говорил о недопустимости повышения налогового бремени на население в кризисных ситуациях. Пришлось пресс-секретарю президента РФ Дмитрию Пескову и председателю комитета Госдумы по бюджету и налогам Андрею Макарову опровергать главного мытаря и фискала страны. Но борьба не окончена.

"Труд" уже писал о готовящейся в стране налоговой новации для населения - грядущей замене существующих налогов на землю и на имущество единым налогом на недвижимость физических лиц. Это будет местный налог, призванный пополнить бюджеты муниципалитетов, уставших жаловаться на нищету. Из-за чего местная власть, самая близкая к населению, оказывается беспомощной и безвластной. Причина известна: налоговая система построена так, что дотационными являются абсолютно все муниципалитеты и подавляющее число субъектов РФ. Лечить эту болезнь можно и нужно перераспределением налоговых прав различных ступеней власти. Но российский Минфин идет другим путем - повышает налоговое бремя на население.

Предлагаемый налог с недвижимости - из этого ряда. Казалось бы, он призван просто заменить уже существующие два налога - земельный (у кого есть земля) и имущественный. Но если нынешние налоги считались по **инвентаризационной стоимости** и земли, и имущества, то новый будет исчисляться с кадастровой (как утверждают власти, более близкой к рыночной) стоимости недвижимости (квартира, дача со всеми строениями и дачный участок вместе). Автор этой идеи, зам-министра финансов Сергей Шаталов, почти два десятка лет являющийся главным налоговым идеологом страны, утверждает: казна получит от нового налога не менее 63 млрд рублей - более чем втрое выше нынешних сборов (20 млрд рублей) с двух налогов вместе. Но стал ли втрое богаче российский житель, которому приготовили такой налоговый хомут?

Отметим, что еще раньше Шаталов активно занимался повышением налогового бремени на экономику, не считаясь с потребностями ее развития и модернизации. Итог плачевен. Только что замминистра финансов вынужден был признать: налоговая нагрузка на бизнес уже достигла наивысших пределов, далее повышать ее некуда. А ведь многие ведущие эксперты давно обвиняют Минфин в том, что налоговому ограблению в стране подвергаются наиболее перспективные производства и целые отрасли. При этом жируют компании, специализирующиеся на перепродажах и спекуляциях. Доля сектора торговли в валовом внутреннем продукте уже приближается к 20%, из-за чего Россию называют страной перепродавцов. Зато стагнируют высокотехнологичные отрасли экономики.

Обобрав до нитки перспективный бизнес, Шаталов решил заглянуть в личные карманы россиян. Причем не тех, что фигурируют в рейтингах Forbes, а рабочих и служащих, людей небольшого достатка, только начинающих выбираться из нищеты. "У нас сегодня примерно 30-35 млн объектов подпадают под налогообложение налогом на **имущество физических лиц**, - говорит Шаталов. - А проведенная ревизия, составление кадастров привело к тому, что число этих объектов увеличилось и приближается к 90 млн. На физических лиц приходится 50-55 млн объектов, подпадающих под налогообложение, и это существенное увеличение".

Для непонятливых поясняем: раньше налогом облагался только капитальный дом, принадлежащий гражданину. К дому пристраивались навесы и сараюшки, на участке выкапывались подвальчики для солений-варений - и все это не считалось недвижимостью. Теперь гражданин стал чуть богаче: к домику пристроил флигель с мансардой, вместо сараюшки возвел гараж. Все это построено, как правило, на небольшую зарплату, с которой уже уплачен подоходный налог (о бандитах и жуликах пока не говорим). Однако скромные пристройки уже увидел фискал Шаталов и требует налог с новой недвижимости.

Если платил тысячу - будешь платить три. Или больше. А если бы пропил-прогулял - никаких новых налогов никто бы не начислил. Вот такая арифметика на Ильинке в Минфине.

Еще обиднее получается с налогом на приватизированную квартиру. Изначально она была государственной, но, по сути, каждый зарабатывал жилье многолетним трудом - на фабрике или заводе, в школе или в армии. После стояния в очереди ордер на отдельную квартиру был сродни ордену за заслуги. А разрешение на приватизацию читалось как справка об освобождении. Хотя прибавляло немало забот - в том числе обязанность платить за содержание и отчисления на капремонт. Но теперь квартира получит почетное звание "недвижимость", с которой замминистра Сергей Шаталов желает потребовать о-очень немалый налог. Причем со всех.

"У нас огромные категории льготников, которые этого налога не платят... Речь не только о ветеранах ВОВ или лицах, которые 20 лет отслужили в армии или которые принимали участие в боевых действиях - чернобыльцы, инвалиды I, II группы, это еще и пенсионеры, которые вышли по возрасту и имеют возможность не платить такие налоги: Половина граждан платят налоги, половина не платят", - возмущается замминистра. Чего же хочет налоговый идеолог? Отмены всех льгот для всех. Звучит демократично. Но на практике означает не просто уравниловку и для фронтовика, живущего в панельной хрущобе на окраине, и для чиновника, получившего бесплатную квартиру в спецдоме с мраморными колоннами, и для олигарха, соорудившего на Рублевке особняк в стиле усадьбы графов Шереметьевых. У всех троих почти одинаковый налоговый тариф, и у каждого один и тот же налоговый вычет - 20 необлагаемых "квадратов".

У фронтовика налогообложение (0,1% кадастровой стоимости) заберет немалую часть пенсии по инвалидности. Олигарх вряд ли заметит, что с его счета ушел налоговый платеж за усадьбу (до 0,5% кадастровой стоимости). Казна в совокупности получит примерно 64 млрд рублей налога на недвижимость. Но не менее 80-85% этой суммы будет отнято у малоимущих - потому что средняя обеспеченность жильем в России сегодня не превышает 21 кв. м на человека. Однако налоговый вычет, по предложению Шаталова, получат не жильцы, а лишь собственники жилья. Которым и придется платить за "лишние" метры (средняя площадь квартир в многоэтажных домах российских городов составляет 40-45 кв. м. Сегодня в стране эти цифры начинают расти, но до европейского уровня нам ой как далеко. А новый налог буквально бьет под дых, наказывая за попытки вырваться из "уравнительного социализма".

Еще хуже ветеранам. Замминистра спрашивают: "Есть много заслуженных пожилых людей, живущих в больших квартирах, им уже трудно платить коммуналку. Новый налог выдавит их из привычных стен, сломает жизнь. Что делать?" Чиновник лениво отвечает: это компетенция муниципалитетов, захотят - введут свои льготы. Сам внутренне посмеивается над ответом: чтобы нищая низовая власть согласилась резать доходы ради каких-то стариков и старушек... Хотя это прямая служебная обязанность замминистра - предусмотреть, как отразится на жизни населения каждое предложенное федеральной властью законодательное слово.

А если не может - должен уйти с государственной службы, пока не перессорил окончательно народ с властью:

Леонид Красников

#### **21.04.2014****Большой Каталог Недвижимости Санкт-Петербурга (БКН.ру)**Ударенные кадастром

«Ты можешь не заметить, что у тебя все идет хорошо. Но налоговая служба напомнит», - сказал французский писатель и журналист Пьер Данинос

В проекте Основных направлений налоговой политики Министерства финансов РФ на 2015 год и на плановый период 2016-2017 годов говорится о предстоящем вступлении в силу норм о налогообложении недвижимости физлиц по кадастровой стоимости. Налог на недвижимость физлиц будет местным, облагаться им будут как объекты капстроительства, так и земельные участки.

Новые принципы налогообложения недвижимого **имущества физических лиц** вступят в силу с 1 января 2015 года. Налоговый кодекс РФ будет дополнен новой главой «Налог на недвижимое **имущество физических лиц**», налоговой базой по которому будет кадастровая стоимость недвижимого имущества.

Муниципальные власти в период с 2015 по 2019 годы должны будут отменить на своих территориях существующий налог на имущество физлиц и ввести новый налог. Делать это им будет разрешено после утверждения кадастровой оценки объектов капстроительства. С 1 января 2020 года замена одного налога другим должна состояться на всей территории России независимо от решений местных властей.

Согласно новым нормам, освобождение от уплаты налога можно будет получать только по одному из объектов капитального строительства - жилому помещению, жилому дому на садовом или дачном участке или нежилому помещению, находящемуся в собственности и не используемому в предпринимательской деятельности. Так, если у пенсионера пять квартир, то только одна попадает под льготное налого-обложение. За все остальные он будет платить налоги, как и другие граждане, поясняет «Российская газета».

Объектом налогообложения будут и так называемые единые имущественные комплексы. Это может быть земельный участок со зданием, совокупность зданий или земельный участок с совокупностью зданий. Как только будут установлены правила для этих объектов, они будут облагаться единым налогом.

По сравнению с соответствующим законопроектом, публиковавшимся Минфином в прошлом году, согласно проекту основных направлений меняется и дополняется состав налоговых вычетов по новому налогу. Так, вычеты будут положены в размере стоимости 20 кв.м площади объекта для квартир и комнат, 50 кв.м - для жилых домов и в размере 1 млн рублей - для единых недвижимых комплексов. Органы местного самоуправления смогут увеличивать размеры этих вычетов.

Ставки налога на недвижимость установят муниципалитеты в пределах до 0,1% для жилых помещений, жилых домов на земельных участках, жилых объектов незавершенного строительства и единых недвижимых комплексов жилого назначения, гаражей и машиномест. До 0,5% - для остальных объектов недвижимости. А чтобы смягчить нагрузку, Минфин предлагает переходные положения для случаев, когда налог по кадастровой стоимости резко повысился относительно налога на имущество физлиц (исчисляемого по **инвентаризационной стоимости**) по тому же объекту. Предполагается распределить такое повышение налога на 4-5 лет (например, если для налогоплательщика новый исчисленный налог превышает сумму существовавшего ранее налога по тому же объекту на 1 тыс. рублей, то в первый год к этому превышению применяется понижающий коэффициент 0,2, во второй - 0,4, третий - 0,6 и т.д. до полного перехода к новым правилам).

Намечено также введение повышенного налогообложения объектов капитального строительства (в том числе незавершенного), кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн рублей. К таким объектам будут применяться повышенные налоговые ставки в размере от 0,5% до 1% включительно.

Самая большая проблема нового налогового законодательства заключается в распространенной практике искусственного завышения кадастровой стоимости объектов недвижимости на фоне отсутствия работоспособной системы оспаривания оценки. Кадастровая цена сплошь и рядом оказывается выше рыночной. Уже сегодня арбитражные суды просто завалены исками собственников земельных участков о «переоценке кадастровой стоимости». Страшно представить, что будет, если с аналогичными исками в суды общей юрисдикции обратятся сотни тысяч «ударенных кадастром» собственников квартир.

[http://www.bkn.ru/Статьи/3211-Ударенные кадастром](http://www.bkn.ru/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D0%B8/3211-%D0%A3%D0%B4%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BC)

#### **21.04.2014****Недвижимость- еженедельный журнал (nedv.info) (Екатеринбург)**Налог на недвижимость: льготы постепенно отменят

Россиян ждет медленный, но верный рост налогов на недвижимость. Минфин утвердил плавную схему постепенной отмены налоговых льгот на **имущество физических лиц**. Она станет частью нового проекта ведущих направлений фискальной политики на 2015-2017 годы. По словам специалистов министерства, гражданам предлагается мягкий вариант роста выплат. Текущие федеральные льготы сохранятся еще минимум на 5 лет - до 2018-2020 годов, однако с каждым годом правительство будет увеличивать понижающие коэффициенты.

Кроме того, Минфин предлагает урезать налоговые привилегии россиян. В будущем они будут распространяться лишь на один объект недвижимости по выбору владельца. Сегодня одинаковые льготы действуют для всех квартир и домов граждан. Предполагается, что эта мера защитит интересы большей части населения, однако станет дополнительной нагрузкой для граждан, которые покупают недвижимость в инвестиционных целях.

Специалисты отмечают, что с технической стороны все готово для введения новой схемы. Однако из политических соображений реформа откладывается. По последним данным, единый налог на имущество физлиц введут в 2015 году. Главное грядущее нововведение - сумма отчисления в казну будет рассчитываться исходя из кадастровой, а не из инвентарной стоимости объекта недвижимости. Это существенно увеличит налоговое бремя для россиян.

А ведь, помимо всего прочего, жители России платят транспортный налог и ОСАГО (пусть и не все), ежемесячно необходимо оплачивать услуги ЖКХ, тарифы на которые регулярно растут, проезд в общественном транспорте (тоже далеко не самый маленький). Не будем также забывать, что стоимость бензина тоже увеличивается. Уровень же закредитованности населения, как показывает статистика, ежегодно прирастает, соответственно, и задолженность по кредитам увеличивается. При этом доходы населения растут вовсе не быстрыми темпами.

Пенсионерам - лишь один налог

Но вернемся снова к налогу на недвижимость. Эксперты рынка недвижимости согласились с Министерством финансов в том, что льготы по налогу на недвижимость должны ограничиться одним жилым объектом. При этом эксперты отметили, что предложение ведомства нуждается в коррекции, например, по размеру не облагаемой налогом площади жилья или его типу.

"Что делать со льготами? Сохранить их на федеральном уровне или передать на региональный? Мы предлагаем мягкий вариант. Те льготы, которые установлены на федеральном уровне, сохранить до 2018-2020 гг. Но несколько сократить их. Если сегодня эти льготы предоставляются, например, пенсионерам независимо от количества объектов, которыми они владеют, то предлагается сократить эти льготы до одного объекта, который они выберут самостоятельно", - сказал замминистра финансов Сергей Шаталов.

Напомним, действующий закон о налоге на имущество физлиц предполагает полное освобождение от уплаты налогов для ряда категорий граждан. К ним относятся Герои Советского Союза и Герои РФ, а также награжденные орденом Славы трех степеней, инвалиды I и II групп, инвалиды с детства, участники ВОВ и других боевых операций, граждане, причастные к ликвидации аварии на Чернобыльской АЭС. Помимо этого, освобождению от уплаты налогов на недвижимость подлежат пенсионеры, близкие родственники военных, погибших во время боевых действий.

Вице-президент Российской гильдии риелторов Константин Апрелев согласился с предложением Минфина РФ, заметив при этом, что введение налога на недвижимость и применение льгот должны относиться к однородным объектам, например, нескольким квартирам, а не к квартире и даче. "Не надо забывать, что для многих малоимущих категорий граждан и пенсионеров дача или второй дом в деревне - это не роскошь. Многие пенсионеры большую часть времени живут на дачах, и загонять их в город было бы неправильным", - поясняет свою позицию эксперт.

Как отметил партнер "Пепеляев Групп" Алексей Коневский, такое предложение Минфина РФ оправданно, так как льготы должны носить адресный характер. Задача любых льгот - это мера поддержки нуждающихся граждан, например, малоимущих пенсионеров. Но если у пенсионера несколько объектов недвижимости в собственности, вряд ли его можно назвать малоимущим. Предложение по предоставлению льгот только на один объект жилой недвижимости позволит отрегулировать ситуацию, сделать распределение льгот справедливым.

"Надо понимать, что льготы предоставляются за счет бюджета, а значит, всех других налогоплательщиков, и недофинансирование бюджета города или любого другого населенного пункта приводит к тому, что средства не могут быть направлены на выполнение каких-то социальных программ", - поясняет он.

По словам генерального директора аналитического агентства RWAY Александра Крапина, это предложение Минфина по сохранению льготы на один объект жилой недвижимости подчеркивает, что жилье в России является социальной гарантией жизни, но если у человека десять квартир, то за девять он должен платить налоги по полной программе.

Эксперт напоминает, что 5 февраля первый вице-премьер РФ Игорь Шувалов поручил ведомствам проработать критерии, по которым будет определяться уровень налоговых платежей, в том числе определить размеры объекта, на который может распространяться налоговая льгота. Минфину было предложено повысить площадь жилья, на которую распространяется льгота, с 20 кв. м за квартиру и 50 кв. м за дом до 50 кв. м и 100 кв. м соответственно.

"Если эта рекомендация будет выполнена, то 50% граждан нашей страны будут иметь эти льготы. И это справедливо, потому что многие из них не в состоянии платить налог на недвижимость", - добавляет Крапин.

Налог на недвижимость: за и против

Понятно, что делать расчеты по налогу придется каждому региону в отдельности. И суммы везде будут разные. Какой же видится ситуация уральским специалистам недвижимости - читайте далее.

Эдуард Богданов,

директор АН "Рио-Люкс":

- Для начала необходимо разобраться, что означают для нас, граждан России, владеющих недвижимым имуществом, эти перемены. Во-первых, исчислять налоги будут не с **инвентаризационной стоимости**, которая совершенно не соответствует рынку, а со стоимости кадастровой. Кадастровая оценка уже более приближена к рыночной стоимости объекта. Соответственно, стоимость налогов возрастет. Минфин России планирует дифференцировать ставку налога в зависимости от ее стоимости. Если суммарная кадастровая стоимость недвижимости не превышает 300 млн рублей, ставка не должна быть более 0,1% в отношении жилья, 0,5% - для иных сооружений и зданий, 0,3% - для дач и сельхозземель, для прочих земель - 1,5%.

К примеру, **инвентаризационная стоимость** обычной однокомнатной "хрущевки" сейчас примерно 350 тыс. рублей, рыночная же стоимость превышает 2 млн рублей. Получаем разницу примерно в 6 раз. Также законодатель предусматривает, что в случае суммарного превышения стоимости в 300 млн рублей ставку налога могут установить в районе 0,5-1%. Пока, правда, идут споры по поводу того, как облагать "роскошную" недвижимость. Одни предлагают от стоимости, другие - от метража. Например, если дом либо квартира более 1 000 метров - это уже роскошно - плати дополнительно. Также при исчислении налогов планируется учитывать не только стоимость самой квартиры, но и стоимость земли, на которой эта недвижимость стоит. В центральных районах крупных мегаполисов эта земля будет достаточно дорогой, следовательно, и налог здесь будет выше. Например, кадастровая стоимость земли в Екатеринбурге в центральной части города и районах, прилегающих к Центру, - примерно 5-7 тыс. за кв. м. Когда земля в собственности - механизм понятен: высчитываем общую стоимость земли в зависимости от площади участка и пропорционально распределяем ее на каждую квартиру, а если земля под домом не оформлена никак? В общем, поживем - увидим. Готовимся к повышению налогов. Правительство РФ обещает сделать этот процесс плавным и безболезненным, думаю, что даже пенсионеров со временем вовлекут в этот процесс, предоставив этой категории граждан льготные налоговые ставки.

Дарья Поморцева,

юрист АН "Уютвиль":

- Представляется, что исчисление налога на недвижимость в зависимости от ее реальной стоимости на рынке (а кадастровая оценка максимально приближена к рыночной цене объектов недвижимости) вполне обоснованно: собственники объектов недвижимости по справедливости должны нести налоговое бремя исходя из реальных и предполагаемых выгод от владения объектом недвижимости. Действующий же на данный момент налог на имущество, исчисляемый исходя из инвентаризационной оценки, проводившейся в отношении большинства объектов несколько десятилетий назад, не позволяет установить адекватное налоговое бремя. Однако стоит отметить, что в связи с резким увеличением подлежащего к уплате налога (в несколько раз, в ряде случаев даже в несколько десятков раз) необходимо, во-первых, тщательно продумать и экономически обосновать систему льгот для налогоплательщиков и дифференциацию налоговой ставки в зависимости от стоимости объекта недвижимости, а во-вторых, обеспечить прозрачный механизм установления реальной, а не завышенной по сравнению с рыночной стоимости объектов, которая будет взята за основу для исчисления налога, а также понятный и доступный для граждан механизм обжалования кадастровой оценки.

В настоящее время в проекте предусмотрен очень ограниченный перечень лиц, которым предоставляются льготы по указанному налогу (в том числе и в связи с этим проект направлен на доработку), это значит, что для граждан, не относящихся к данным категориям, но имеющих небольшой достаток (например, большинство бюджетников, пенсионеров, многодетные семьи), введение нового налога в том виде, в котором он предложен в имеющемся проекте, будет означать существенное возрастание налоговой нагрузки. При этом данные категории составляют существенную часть российского населения. В то же время повышенная ставка налога, согласно проекту, на данный момент пре­дусмотрена для владельцев недвижимости стоимостью более 300 млн рублей. Очевидно, что таких объектов во многих регионах (а налог является местным, значит, поступления идут в местный бюджет) просто нет, и даже там, где такие, мягко говоря, дорогостоящие объекты недвижимости в принципе есть, счет идет, можно сказать, на единицы. Получается, что основные поступления в бюджет будут обеспечены за счет социально незащищенных граждан, а не за счет тех людей, которые могли бы позволить себе налога в несколько десятков тысяч рублей. Похоже, что законодатель решил принятием налога на недвижимость попытаться решить и вопрос с давно обсуждаемым налогом на роскошь, только тот предел, после которого недвижимое имущество считается "роскошным", чересчур завышен.

Представляется, что исправить ситуацию могли бы более сложная дифференциация налоговых ставок и более широкий перечень категорий льготников. Как итог - фискальная функция налога была бы выполнена, предполагаемое количество поступлений в бюджет было бы обеспечено, но в большей степени за счет владельцев жилья среднего и высшего классов, нежели чем за счет владельцев массового и малоценного жилья.

Что касается обоснованности кадастровой оценки, то известно, что нередки случаи завышения кадастровой стоимости земельных участков, исходя из которой исчисляется действующий на данный момент земельный налог. Налогоплательщикам приходится оспаривать кадастровую стоимость, в том числе в судах. Скорее всего, та же ситуация возникнет и с другими объектами недвижимости. Минимизировать эти риски поможет установление налоговой базы с понижающим коэффициентом, в пределах 0,5-0,8% по отношению к кадастровой стоимости.

Закрепление в законодательстве указанных положений, как представляется, сможет обеспечить в том числе и социальную направленность налога, помимо достижения фискальных целей.

Яна Бугрова,

специалист АН "Белый дом":

- Считаю, что любое сокращение льгот физических лиц, в том числе по оплате налога на недвижимость, - это крайняя мера. Безусловно, это вызовет негативную реакцию у налогоплательщиков, ведь это дополнительные расходы, которых до введения нового закона не было совсем либо они были настолько малы, что практически не отражались на семейном бюджете. С другой стороны, к сожалению, удивляться подобным изменениям не приходится, ведь с каждым днем мы платим все больше. В нашей стране почти не осталось сфер, где бы услуги оказывались бесплатно, за счет государства, цены и налоги растут, а льготы практически исчезли. Что касается налога на недвижимость в целом, конечно, полной его отмены ждать бессмысленно. На мой взгляд, пришло время увеличить размер суммы, не облагаемой налогом, с одного миллиона рублей хотя бы двух, так как цены на недвижимость растут с каждым днем. Еще сравнительно недавно купить квартиру можно было в пределах одного миллиона, то сегодня в лучшем случае это будет комната. Считаю целесообразным сделать налог посильным для оплаты, тогда людям не приходилось бы всячески уходить от него, скрывая реальные суммы сделок, что способствовало бы увеличению финансовых поступлений в бюджет.

Ирина Сангалова,

начальник отдела жилой и загородной недвижимости "БК\_НЕДВИЖИМОСТЬ":

- Хотелось бы обратить внимание, что ни одно государство не в состоянии прожить без сбора налогов, поскольку они в дальнейшем тратятся на:

- содержание бюджетных предприятий и организаций, которыми являются полиция, учреждения здравоохранения, образования, МЧС, пожарные, пенсионный фонд, социальные органы и многие другие. И это не только оплата труда сотрудников, но и содержание офисов, помещений, покупка техники, аппаратуры, автотранспорта и многое другое;

- выплата пенсий и социальных пособий слабозащищенным гражданам. Сюда относится содержание детей-сирот, их питание и проживание в детских домах, содержание социальных работников, служб помощи в критических ситуациях у детей. Одинокие пожилые люди также живут в особых учреждениях, которые содержатся на средства, собираемые в виде налогов;

- строительство жизненно важных объектов в населенных пунктах как федерального, так и местного значения. Это дома, мосты, дороги, энергетические комплексы и т.д.

- национальная безопасность, содержание армии, вооруженных сил.

Понятно, что чем больше средств получено государством от этой статьи дохода, тем больше у него возможностей для финансирования вышеперечисленных статей расходов.

Очевидно также, чем больше у гражданина недвижимого имущества, тем больше денег поступит в казну от налогообложения. Для узаконения недвижимости, права на которую не были зарегистрированы в установленном порядке, 1 сентября 2006 года вступил в силу Федеральный закон Российской Федерации от 30.06.2006 г. №93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества", имеющий условное название - Дачная амнистия. Этот закон установил упрощенный порядок приватизации земельных участков, находящихся в личном пользовании, а также домов и строений и продлил сроки бесплатной приватизации муниципального жилья до 1 марта 2010 года (позже этот срок был продлен до 1 марта 2015 года).

Важным, на наш взгляд, моментом является определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, поскольку именно с этой суммы будет рассчитываться размер налога. "Вооруженным взглядом" профессионала видно, что во многих случаях кадастровая стоимость на сегодняшний день превышает рыночную. Такая ситуация возникла из-за того, что определение кадастровой стоимости было поручено независимым оценочным организациям, которые черпали информацию из открытых источников и использовали сравнительный метод оценки. Оценка проводилась на основании цен предложения, а не цен реально совершаемых сделок, и в тот период, когда цены были в максимуме.

Как известно, за прошедшие семь лет рынок недвижимости претерпевал существенные изменения, однако это никак не повлияло на кадастровую стоимость объектов. При этом полагаем, что предложение сократить льготы по налогообложению до одного объекта, который граждане выберут самостоятельно и с которого, соответственно, не будут платить налоги, справедливо при условии грамотного определения кадастровой стоимости.

Что же касается самого факта сокращения льготы по единому налогу на недвижимость физлиц, то полагаем, что это непопулярная мера является вынужденной, поскольку пока государству не удается создать условий для получения налогов с юрлиц, которые используют различные схемы ухода от официальных налогов...

<http://nedv.info/index.php?article=6388&arts#fix>

Бюджет, Москва, 18 апреля 2014 6:00

С ЗАДАЧАМИ СПРАВИЛИСЬ

Имущественные налоги

Рост поступлений по имущественным налогам составил 15%.

Поступления по транспортному налогу, несмотря на введение льгот в ряде субъектов РФ, выросли на 18%, по налогу на имущество физических лиц - на 26%. Высокие темпы обусловлены как оптимизацией налоговых льгот, ежегодно проводимой индексацией инвентаризационной стоимости, пересмотром кадастровой оценки земельных участков, так и повышением эффективности налогового администрирования.

Поступление налога на имущество организаций в Москве составило 80,5 млрд, или 110,3% к уровню 2012 года. Стабильным источником формирования областного и местных бюджетов остаются имущественные налоги и в Московской области, на их долю приходится 18% поступлений консолидированного бюджета региона. "Поступления имущественных налогов, - отметила Макарова, - напрямую зависят от актуальности баз данных, качественного информационного обмена между различными органами власти". В связи с этим в 2013 году одним из главных направлений в администрировании имущественных налогов стала работа по актуализации баз данных. Базы данных налоговой службы Московской области сверялись с информационными ресурсами регистрирующих органов. В результате почти 19 тыс. организаций уточнили налоговые обязательства на общую сумму около 1 млрд руб.

Раскрытие потенциала региона - не менее важное направление для налоговиков. В 2013 году в результате тесного взаимодействия УФНС по Московской области с региональными и местными властями в налоговый оборот дополнительно вовлечено почти 104 тыс. объектов недвижимости с оцениваемым объемом дополнительных налоговых поступлений около 300 млн руб.

Налог по кадастровой стоимости

В 2014 году вступило в силу новое положение налогового законодательства, в соответствии с которым база для исчисления налога на имущество торговых объектов, объектов административно-делового назначения, общественного питания и бытового обслуживания по решению органов власти субъектов РФ может быть установлена в размере кадастровой стоимости. Новый порядок уже с этого года ввели только Москва и Московская область. Налогообложение с кадастровой стоимости будет применяться в отношении крупных торговых центров и офисных помещений. Предполагается, что это позволит значительно увеличить налоговые поступления в бюджет. "Все крупные города мира, - отметил Мишустин, - живут на налоги от объектов недвижимости".

#### **17.04.2014****Бюллетень недвижимости (Санкт-Петербург)**В Омске планируют повышение налога на недвижимость

Омский городской Совет принял к рассмотрению предложение горадминистрации о внесении изменений в Решение №297 "О налоге на имущество физических лиц".

Соответствующий проект Решения депутаты более детально обсудят на ближайшем заседании комитета по финансово-бюджетным вопросам. Инициатива мэрии направлена, главным образом, на увеличение налоговой нагрузки на элитную недвижимость в целях наполнения бюджета Омска.

Ставки налога для нежилых помещений и строений предлагается увеличить на 0,01%. Налог на жилые дома, квартиры, комнаты, дачи, доли в праве общей собственности предлагается изменить дифференцированно, в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости имущества.

Увеличение налоговой нагрузки в расчете на один объект жилищного фонда составит:

- по типовому жилью в многоквартирных домах - от 5 до 30 рублей;

- по индивидуальным жилым домам площадью до 100 кв. метров - от 20 до 300 рублей;

- по элитному жилью - от 300 до 7,5 тыс. рублей в зависимости от площади.

От уплаты налога освобождаются Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, инвалиды I и II групп, инвалиды с детства, пенсионеры и др. По данным налоговых органов, в собственности граждан данных категорий находится 16,4% объектов.

<http://www.bn.ru/omskaya-oblast/news/2014/04/17/165297.html>

#### **16.04.2014****АНО БТИ (anobti.ru)**ПОЧЕМУ ВЕРХОВНЫЙ СУД РФ ПРИЗНАЛ "ИНСТРУКЦИЮ 37" НЕДЕЙСТВУЮЩЕЙ?

Рассматриваемое Определение ВС РФ порождает у граждан совершенно невероятные ассоциации, например такие, как в одном из писем граждан, поступившем в наш адрес:

Следовательно БТИ перестают быть организациями по учету объектов недвижимости (даже не государственного а простого учета) с 01.01.2013 и, соответственно не имели право в 2013 году исчислять инвентаризационную стоимость.

Не могли бы Вы это прокомментировать. Может быть у Вас есть другие аргументы того что БТИ все еще остаются организациями по учету объектов недвижимости и что это за учет. (согласно ЖК РФ жилищный фонд подлежит государственному учету... и государственный учет, наряду с иными его формами должен предусматривать технический учет).... получается какой учет не возьми в нем обязательно должен присутствовать технический учет отсюда и кадастровый учет (как государственный учет в том числе и объектов жилищного фонда) должен содержать в себе этот самый технический учет....

Комментировать такие письма равносильно разъяснениям того факта, что человек не верблюд. Уж очень все прозрачно и без разъяснений.

Прозрачно, но, как сказал один из литгероев, "глупость есть серьезный вещь".

Для начала следует обратить внимание на то, что Определение в вопросах права - это вид судебного акта, который выносится судом по вопросам, требующим разрешения в ходе судебного разбирательства, но которым не решается дело по существу.

Определение суда может оформляться как путём составления отдельного документа, так и путём его занесения в протокол судебного заседания (протокольное определение).

Юридическую значимость Определения можно трактовать многозначно, но по сути дела Определение эквивалентно обычному грамматическому определению, т.е. это характеристика предмета или явления с точки зрения суда.

Разъяснять, или хотя бы взглянуть на рассматриваемое Определение с позиций действительности обязательно надо, так как уж очень многим нечистым на руку коммерсантам рассматриваемое Определение ВС РФ как манна небесная. Попробуем, по мере сил:

1. Суд счел оспариваемые положения и Инструкцию в целом недействующей, но не указал с какой даты.

Возможных дат, как минимум, три:

-- с момента принятия правительством РФ постановления № 921 (2000г.) "О государственном техническом учете ОКС";

-- с момента вступления в силу нового ЖК РФ (март 2005 г.);

-- с момента вступления в полную силу закона о ГКН (01.01.2013г.).

Даже если ВС РФ считает Инструкцию №37 недействующей с 01.01.2013г, то результаты ее применения будут действовать еще как минимум 5 лет (см. следующий пункт).

2. Росреестр, в соответствии с программами и подпрограммами развития ГКН и ЕГРП, в период с 2007 года по 2013 год (т.е. в период действия ЖК РФ), оцифровал и перекачал в Государственный кадастр недвижимости Технические паспорта на жилые домовладения, здания и помещения, изготовленные БТИ РФ в соответствии с Инструкцией №37.

Сведения, содержащиеся в этих Технических паспортах, использовались и будут использоваться еще лет пять (срок действия Техпаспорта) для регистрации прав на жилые здания и помещения, а также для налогообложения имущества физических лиц. Сведения Техпаспортов, составленных БТИ по Инструкции №37, были положены в основу определения кадастровой стоимости жилых зданий и жилых помещений, оценка которых производилась в 2012 и 2013 годах. Проводимая ныне оценка кадастровой стоимости жилых зданий и жилых помещений также ведется с учетом их технических характеристик включенных в ГКН на основе Технических паспортов составленных по Инструкции №37.

Результаты определения кадастровой стоимости считаются действительными как минимум 3 года, до следующей переоценки, т.е. до 2017 года. Таким образом, если Определение ВС РФ от 2 июля 2013 г. N АКПИ13-409 принять к исполнению, то всю деятельность по кадастровой оценке жилых зданий и помещений для налогообложения физлиц следует признать ничтожной, а внесенные в ГКН результаты определения кадастровой стоимости ОКС неправомерными.

3. Вступившими в законную силу многочисленными решениями судов по жилищным и иным спорам, Инструкция №37 предполагается действующей и обязательной для применения (далеко не полный перечень судебных решений, использующих в качестве доводов пункты Инструкции №37, см. в выпуске СИМ №415)1. Если Определение ВС РФ считать реальным, то все законченные судебные споры могут возродиться по вновь возникшим обстоятельствам.

4. Налоги на жилые дома и помещения граждан начислялись с 1998 года и начисляются по настоящее время с использованием Технических паспортов изготовленных по нормам Инструкции №37. Если Инструкцию считать недействующей с марта 2005 (с момента вступления года в силу нового ЖК РФ), то в период с 2005 года по текущий год с граждан неправомерно взимались налоги на строения и сооружения.

5. Технические паспорта на жилые строения и помещения составлялись и составляются по нормам Инструкции №37, так как другого документа просто нет. А это значит, что правомерность всех документов, в т.ч. НПА, НТА, договоров, разработанных с использованием Инструкции 37, поставлена под сомнение.

АНО БТИ не утверждает, что Инструкция №37 не имеет недостатков. В ней имеется немало профессионального брака, незаметного для посторонних глаз, но, при всем при этом, нет никаких оснований считать ее недействующей.

Заметьте: ВС РФ своим Определением от 2 июля 2013 г. N АКПИ13-409 не признавал утратившими силу и недействующими ни Инструкцию №37, ни Постановление правительства РФ №1301, ни статью 19 ЖК РФ. Суд всего лишь определил свой взгляд на Инструкцию, считая достаточным для признания Инструкции недействующей разъяснения Пленума ВС РФ.

Но при этом Суд не удосужился проверить фактическое действие или бездействие Инструкции №37.

ВС РФ, в резолютивной части своего Определения, всего лишь определил прекратить производство по делу по заявлению Кондратьевой Н.С., Поповой Е.М., Сорокиной М.М., Щукиной Н.В. об оспаривании абзацев третьего и шестого пункта 3.34, абзаца первого пункта 3.36, абзаца первого пункта 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. N 37.

/\*/

Суть дела такова, что учет недвижимости, учет фондов и учет ОКС - это такие же разные и обособленные предметные области, как гражданское право, экономика с ее фондами и строительство с его ОКСами.

Сваливать в одну кучу недвижимость, фонды и ОКС можно только с одной целью: запутать дело, замутить воду и обосновать неправомерное решение.

Далее, с целью отделения семян от плевел, мы рассмотрим особенности учета недвижимости, особенности учета фондов и особенности учета ОКС.

Недвижимость определена в ГК РФ не только в статье 130. По совокупности положений статей 130, 133, 133.1, 134, 135, 222 и 273 ГК РФ, недвижимость - это объекты прочно связанные с землей физически и неразрывно связанные одной юридической судьбой. Прочность физических связей в ГК РФ не рассматривается: юристы мало что смыслят в физике. А вот прочность юридических связей, т.е. единство юридической судьбы, является принципиальным правовым признаком: нет единства судьбы- нет и единого объекта недвижимости (см. ст. 133.1 ГК РФ).

Проще говоря, неделимая единица недвижимости состоит как минимум из двух разнородных элементов образующих сложную вещь, так называемый единый объект недвижимости, ЕОН. Эти два элемента включенные в ЕОН могут быть или равноправными (ст. 134 ГК РФ), или один из них является главным и образует упорядоченную пару, в которой он занимает первое место.

Особенности учета недвижимости диктуются ее определением как единой сложной вещи, ЕОН (ст. 133, 133.1, 134 ГК РФ).

Первая и главная особенность учета недвижимости состоит в эквивалентности правовых границ учитываемых единиц. Учитывать можно и нужно только единицы однородные по границам права:

* либо только в граница "права собственности" (реестр собственности);
* либо только в границах права владения (реестр владений);
* либо только в границах права пользования (реестр пользований);
* либо только в границах права распоряжения (реестр ведений).

Вести реестр недвижимости одновременно на всех правах невозможно теоретически и недопустимо практически, т.к. влечет хаос в учете: реестр должен вестись в границах одного права, эквивалентного для всех единиц учитываемой совокупности. Все прочие виды права, кроме определяющего, фиксируются в реестре конкретного права как элементы учета кадастровых единиц.

То есть одно право является определяющим для всей совокупности учитываемых единиц, а все прочие рассматриваются как обременения, т.е. как элементы учета, характеризующие объект. Это первое принципиальное требование.

Вторым, и последним в рамках данной статьи, принципиальным требованием учета недвижимости является строгое подразделение недвижимости на два непересекающихся класса:

-- класс недвижимости физически созданной Богом. Это совокупность натуральных объектов естественный класс (земля включая атмосферу, недра земли включая воду, выделенные в натуре объемы, поверхности объемов с естественной растительностью, линии на поверхностях и точки на линиях). В единицах (объектах такого класса главной вещью (ст. 135 ГК РФ) является земля, а все остальное является принадлежностями не имеющими своей юридической судьбы (ст. 135 ГК РФ):

-- класс недвижимости созданной Человеком. Это совокупность объектов искусственной природы (здания, сооружения, в т.ч. земляные сооружения типа насыпей и выемок, иные постройки (статьи 219 и 222 ГК РФ). Говорить о том, что объекты этого класса созданы искусственно, только Человеком, можно и нужно. Но при этом следует помнить, что человек сам не создал еще ни одного кирпичика мироздания и не одной песчинки вещества. Все то, из чего творит человек, создано Богом, т.е. ОН так или иначе присутствует в любом творении человека. Человек лишь преобразует вещи и мир, но с ЕГО обязательным участием, хотя бы и пассивным. Пассивность Творца по отношению к предметам совместного ведения (с людьми) позволяет Человеку давать назначение вещам в рамках названных статей ГК РФ (133, 134, 135, 222, 273), но не следует забывать при этом, что Он дает назначение Человеку.

Эти два класса недвижимости (естественный и искусственный) несовместимы ни в одном кадастре, ни в одном реестре.

/\*/

Ведение Градостроительного кадастра РФ, предусмотренного в первой редакции ГСК РФ, позволяло разграничить учет земель в Земельном кадастре в разрезе категорий, и учет построек с земельными участками при них в ГСК РФ.

Это было правильное направление в учете, но по результатам борьбы трех ведомств за распоряжение информацией о недвижимости (Минюст, Минэкономразвития, Госстрой), учет недвижимости монополизировали в Минэкономразвития, т.е. в том ведомстве, которое не знает ни что такое недвижимость, ни что такое ОКС, но должно бы знать что такое фонды.

В результате бездарной монополизации были ликвидированы и Градостроительный кадастр, и Земельный кадастр, а учет в ГКН автоматически ведется как учет некоего Фонда всех фондов, т.е. как бесцельный монстр и "черная дыра", поглощающая все виды фондов.

Фонды (фр. fond от лат. fundus "основание").

Фонд может рассматриваться как лицо с имуществом в форме средств (лицо со средствами), или как имущество с любыми лицами стоящими за имуществом (средство с лицом):-

-- Фонд как лицо - это некоммерческая организация, распоряжающаяся капиталом, создаваемым для благотворительных, социальных или иных общественно-полезных целей. Фонд как организация не имеет членства и рассматривается как целая единица (ст. 118 ГК РФ). В терминах бухгалтерского учета, фонд как лицо является источником средств, т.е. пассивы баланса. Наиболее известными фондами являются Международный валютный фонд, Пенсионный фонд России, Фонд медицинского страхования, Дорожный фонд и другие организации как лица.

-- Фонд как имущество - длительно используемые средства производства, участвующие в производстве в течение многих циклов, имеющие длительные сроки амортизации. К основным средствам (фондам) относят землю, производственные здания, сооружения, машины, оборудование и прочие запасы мощности лица. Фонды в вещном понимании - это средства лица как источника в общении с другими лицами, т.е. Актив баланса лица. Отличие средств от источников - это непростая задача любого учета.

В общественном хозяйстве известны такие фонды как Земельный фонд, Жилищный фонд, Водный фонд, Лесной фонд, Жилищный фонд, Госфонд драгоценных металлов и камней России, Библотечный фонд, Архивный фонд и другие фонды как средства.

Такого фонда как фонд недвижимости пока не сформировано, но он может быть создан как совокупность различных подфондов:

/\*/

Главнейшей и принципиальной особенностью учета фондов является то, что они учитываются предметно, т.е. каждый фонд имеет свой особенный определяющий признак и в силу своей обособленности по этому определяющему признаку, не может учитываться в составе других фондов: каждый конкретный фонд выделяется сам по себе, и учитываться должен сам по себе.

К примеру, и в активе баланса, и в пассиве баланса, каждый фонд имеет свой счет: нет своего счета (определяющего признака) - нет и фонда.

Единицы счета, например квартиры в составе жилищного фонда, неразличимы по определяющему признаку фонда, но отличаются элементами учета, например числом комнат, площадью, видом права по принадлежности (собственность, пользование, аренда и т.п.) и другими учетными характеристиками, на основе которых их можно классифицировать (по числу комнат, по площади, по объему и др.).

Принадлежность не является определяющим признаком фонда, так как "лица-фонды" не имеют членства, а "фонды лица" принадлежат лицу, а не другому фонду.

Учет всех видов фондов всегда велся, ведется и будет вестись вне зависимости от принадлежности, т.к. фонд принадлежит одному лицу.

Если речь идет о государственном учете фонда, например Архивного фонда, или фонда драгметаллов и камней, или жилищного фонда, или земельного фонда, то он учитывается в одном государственном реестре, по определяющему признаку конкретного фонда, с разбивкой на классы по элементам учета, в т.ч. по классу "вид права" (собственность, владение, пользование, распоряжение и др., всего 16 основных классов права).

Прежде чем рассмотреть особенности учета ОКС, следует разобраться, что это такое ОКС.

Определение ОКС, данное в части 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ крайне некорректно.

/\*/

Однако очевидно, что вне зависимости от варианта формулировки, проблема упирается в определение капитальности. Практика и теория говорят о том, что делить объекты на капитальные и некапитальные не только бессмысленно, но и вредно. Вредно в такой же мере, как делить здания на жилые и нежилые.

Капитальность определяется видом материала (бетон, кирпич, дерево и др.), а не назначением (навес, сарай, киоск и др.). В зависимости от сочетания и долговечности материала, ранее выделялось 6 классов капитальности, в зависимости от срока службы.

Более корректные определения ОКС и их конструктивных элементов даны не в Градостроительном кодексе РФ, а в законе РФ "О безопасности зданий и сооружений".

Вот они;

5) жизненный цикл здания или сооружения - период, в течение которого осуществляются инженерные изыскания, проектирование, строительство (в том числе консервация), эксплуатация (в том числе текущие ремонты), реконструкция, капитальный ремонт, снос здания или сооружения;

6) здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

14) помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;

20) сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений;

23) сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

24) строительная конструкция - часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции;

Не надо иметь много пядей во лбу, чтобы увидеть в жизненном цикле ОКС приговор для учета ОКС в ГКН.

Хотя бы потому, что ни в определении ОКС по ГСК РФ, ни в определениях здания и сооружения по закону о безопасности зданий и сооружений, ничего не говорится о характере связи ОКС с землей. При этом грунтовое основание рассматривается как обособленная конструкция, воспринимающая нагрузки от вышерасположенных конструкций.

Следует напомнить специалистам не очень знакомых с спецификой технического учета, что БТИ, в соответствии с Инструкцией №37, составляют не один вид, а 3 (три) вида технических паспортов:

* Технический паспорт на домовладение;
* Технический паспорт на постройку (т.е. на ОКС);
* Технический паспорт на помещение.

/\*/

Технический паспорт на ОКС, в отличие от Технического паспорта на домовладение, составляется БТИ не для цели регистрации лиц имеющих права и обязательства по отношению к домовладению, а для цели организации нормальной эксплуатации и капитального ремонта ОКС. Техпаспорт ОКС - это не паспорт недвижимости, а паспорт строительной конструкции.

Что касается технического паспорта жилого помещения (квартир), то он составлялся и составляется поныне для цели государственного учета жилищного фонда.

При этом учет квартир ведется с группировкой по жилым строениям, а учет жилых строений ведется с группировкой по домовладениям. Однако такая группировка не значит, что помещение является ОКСом, а ОКС является недвижимостью: недвижимостью является домовладение в целом. При этом каждый ОКС является элементом учета домовладений (одной из характеристик домовладения), а помещение является элементом учета ОКС (характеристикой ОКС).

Таким образом, учет ОКС в отрыве от земельных участков - это учет движимого имущества, а учет владений (домовладений) в составе которых земельный участок является принадлежностью совокупности строений, является учетом недвижимости созданной Человеком, тогда как учет недр, учет участков недр и учет поверхности участков недр - это учет недвижимости созданной Богом.

6. УЧИТЫВАТЬ В ПЛОЩАДИ КВАРТИР ПЛОЩАДЬ БАЛКОНОВ И ЛОДЖИЙ ИЛИ НЕ УЧИТЫВАТЬ?

Любой вид учета, хоть государственного, хоть хозяйственного, хоть технического, носит целевой характер.

Вопрос о том, что учитывать и зачем учитывать - это главные вопросы любого учета.

Первый вопрос, "что учитывать", определяет единицу счета и учета, а второй вопрос определяет элементы учета, т.е. неделимые показатели и характеристики, которые требуется собрать в процессе учета. Универсального учета нет и быть не может.

/\*/

Цели проведения Государственного учета жилищного фонда не указаны в ст. 19 ЖК РФ.

Но в этой же статье 19, в части 4, говорится, что "4. Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти"2.

Ныне уполномоченным органом является Минстрой РФ. До Минстроя РФ уполномоченными были Минрегион РФ, затем МЭР РФ, затем снова Минрегион РФ, затем Госстрой РФ, который передал эстафетную палочку Минстрою РФ.

Заметьте, что ни один из этих федеральных органов не вправе отменить постановление Правительства 1301 о госучете жилфонда: постановление правительства может отменить только правительство, а не его орган.

Правительство утвердило постановление 1301 в 1997 году и оно действует уже 17 лет.

Само постановление 1301 не менялось, но в Положение о государственном учете жилищного фонда, утвержденное постановлением 1301, были внесены просто катастрофические изменение, подготовленные МЭР РФ в период с 2007 г. (принятие закона об универсальном учете в ГКН, призванном заменить все виды кадастров и реестров).

Эти изменения уничтожили государственный учет жилищного фонда, так как отменили периодичность текущих инвентаризаций (1 раз в пять лет) и сузили область применения результатов госучета жилфонда, заменив Технические паспорта с целевым набором элементов учета на универсальные Технические планы, элементы учета которых не предусматривают сбор сведений ни для госучета жилфонда, ни для организации его нормальной эксплуатации, ни для налогообложения.

Однако постановление 1301 действует в оставшейся части. Соответственно действует и Инструкция №37, в т.ч. для определения жилой площади квартир.

Согласно п. 3.37. Инструкции №37, "Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0"

Инструментарий по госучету жилфонда РФ, утвержденный приказом Росстата от 08 октября 2013 г. № 393 "Об утверждении формы федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд "Сведения о жилищном фонде", не содержит таких понятий как "общая площадь квартиры", "жилая площадь квартиры", а содержит только определение "общая площадь жилых помещений", которое совпадает с определением этой площади, данным в части 5 статьи 15 ЖК РФ:

"5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас".

Это определение "Общей площади жилого помещения" совпадает с определением "площадь квартиры", данным в пункте 3.36 Инструкции №37:

3.36. Площадь квартиры жилого здания определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров.

Иначе и быть не может, так как государственный учет жилищного фонда в РФ (и не только в РФ, а и в большинстве "развитых" стран мира, - это счет квартир (по классам и числу жилых комнат - спален) и учет характеристик квартир.

Понятие "жилая площадь" исчезло из ЖК РФ, вступившего в силу в марта 2005 г., но осталось в отдельных законах РФ социального характера ("О социальной защите прав инвалидов" и др.) и осталось в нормах проектирования, в нормах эксплуатации и в иных НТА, в т.ч. в Инструкции №37.

/\*/

ЖК РФ образца 2005 года ввел новый вид площади, а именно "общая площадь жилого помещения". Что это такое - никто не знает, так как согласно ст. 16 ГК РФ, понятие "жилое помещение" имеет как минимум 5 (пять значений).

Вот эта сногсшибательная статья, над которой не смеется и не плачет только совсем уж пришибленный обыватель:

Статья 16. Виды жилых помещений

1. К жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

2. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

3. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

4. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Как видим, к жилым помещениям отнесены не только жилые комнаты, а и жилые дома, и части жилых домов, и части квартир, то госучет жилфонда должен состоять из учета жилых домов, из учета частей жилых домов (этажей, подъездов, секций и др.), из учета квартир, из учета частей квартир, а также из учета жилых комнат.

Если есть общая площадь жилых помещений (т.е. "общая жилая площадь"), то должна быть и просто "жилая площадь", без которой "общая жилая" не существует. Так что же это за общая площадь жилых помещений, которая имеется и у жилых домов, и у жилых домов с нежилыми помещениями, и у нежилых домов с жилыми помещениями, и у частей дома типа "цокольный этаж", и у частей квартиры типа "Кухня" или "коридор".

Что считать частями дома и как их учитывать? Этаж, подъезд, секция и т.п. - это всё части дома. Частей у дома сотни и тысячи и совершенно непонятно о каких частях идет речь.

Что считать частями квартиры и как их учитывать? Согласно нормам, и балкон, и лоджия - тоже помещения. Имеются случаи регистрации в ЕГРП права собственности на балкон. Кроме того, при обычных переустройствах и перепланировках не требующих согласования (утепление -остекление, без отопления), балкон и лоджия становятся обособленными помещением с сохранением своего балконного статуса.

Более того, оказывается что жилой дом состоит не из фундамента, стен, перекрытий и других конструкций, а из различных комнат, в т.ч. нежилых, и даже из частей.

Квартира - это часть дома, а комната и часть дома, и часть квартиры, и часть этажа.

Часть имеет свою часть, а своя часть имеет еще одну свою часть.

Этот бред мы имеем и в ГКН: универсальной единицей учета в ГКН является некий "объект", имеющий части, а часть в свою очередь является объектом.

Для возведения такого бреда в ранг Закона может быть только одно основание: сознательное создание хаоса в учете, который влечет аналогичный хаос в отношении Права, в т.ч. права собственности.

Инновационное изобредение типа "жилой дом- это помещение", и что жилой дом состоит из жилых помещений - вот тот брак, /\*/

Если кто сомневается в сознательном внесении в Закон уродливых положений, которые генерируют хаос, то попробуйте найти в природе такую вещь как "общее имущество дома". Это чумное понятие заменило понятие "дом" как физическую вещь: жилой дом исчез в небытие.

Оказывается его величество Дом имеет своё имущество, общее с чьим-то!

А дома, как здания и как общей собственности в форме материальной вещи, в ЖК РФ нет.

И это при том, что "Дом-вещь", как жилое здание связанное с землей, рассматривается в ГК РФ в статьях 130, 133.1, 222 и 273.

И рассматривается не только в ГК РФ, но и в СНиП, и в законе РФ "О безопасности зданий и сооружений, и в ГСК РФ, и в сотнях других НПА и НТА.

Дом как здание надо ремонтировать, а в помещении как таковом нет ни песчинки вещества: помещение - это часть строительного объема здания, которому (части объема) дали назначение в соответствии с его пространственными свойствами и эксплуатационными режимами. Дом как помещение отремонтировать невозможно, как невозможно ремонтировать пустоту.

Что это за помещение "пустой дом" если не хаос в головах, вынесенный в натуру?

Вместе с тем, в статье 19 ЖК РФ утверждается, что "Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации".

Как видим, Жилищный кодекс РФ, как и закон о ГКН, не определяет единицу учета жилищного фонда и не определяет элементы учета этой единицы, возлагая решение этих вопросов на уполномоченный орган.

Ни один из вышеназванных "уполномоченных органов" (Госстрои, МЭРТы-МЭРы и Минрегионы-Минстрои) не смог разработать нового Положения о государственном учете жилищного фонда и соответствующую Инструкцию, возможно не видя в этом особой необходимости.

И в этом есть свой резон, так как ЖК РФ призван регулировать жилищные отношения, а не официальный статистический учет, находящийся в ведении Росстата, лишенного права разрабатывать нормы и подведомственного нормотворцу по имени "МЭР".

Статья 19 ЖК РФ правомерно переводит стрелки из области регулирования жилья в область регулирования учета, т.е. в область жилищной статистики, область применения результатов которой не ограничивается жилищным фондом и включает в себя социальную сферу и иные области далекие от жилья, в т.ч. специфические разделы права собственности и налогообложения.

По этой причине нормы государственного учета жилищного фонда вполне закономерно и правомерно могут отличаться от норм регулирования жилищных отношений.

Универсальных правил замеров линий и расчетов площадей и объемов не существует и быть не может. Все правила носят целевой характер, даже в границах одной отрасли.

К примеру, в строительстве, правила замеров и определения площадей по нормам проектирования (СНиП часть II) отличаются от СНиП регулирующих производство работ (СНиП часть III), а правила замеров по сметным нормам СНиП отличаются и от СНиП части II и от СНиП части III.

Таким образом, отличие в правилах замеров площадей и объемов для регулирования жилищных отношений от правил определения площадей и объемов для иных целей не только правомерно, но и закономерно: совпадения правил случайны, отличия правил закономерны.

Общепринято и общеизвестно, что если какие-либо правоотношения или технические нормы не урегулированы, то применяются традиционные и обычные отношения (ст. 5 ГК РФ, "Обычаи делового оборота") или аналогия права (ст. 6 ГК РФ).

Область применения сведений включаемых в Технические паспорта домовладений, строений и помещений составленные по Инструкции №37 весьма обширна. Даже если из этой области исключить части связанные с жилищной статистикой, регулированием жилищных отношений и кадастровым учетом, то остаются такие области как налогообложение, кредитование, обеспечение населения топливом по льготным ценам, газификация, социальные льготы, платежи за отопление (по объему помещений) и другие, указанные в постановлении 1301, в тексте Инструкции №37 и в муниципальных нормативных актах предусматривающих использование Инструкции №37 для решения своих задач.

Таким образом, сама постановка вопроса о применении или не применении Инструкции №37 и изложенных в ней правил определения площадей абсурдна, так как область применения любого документа, в т.ч. Инструкции №37, определяется нормативно-правовыми актами. Кроме того, Инструкция 37 и содержащиеся в ней правила могут применяться в отношениях и соглашениях между хозяйствующими субъектами для решениях их совместных задач, и никто, даже ВС РФ, не вправе запретить им применять те или правила не запрещенные Законом.

Применять или не применять Инструкцию №37 для ведения ГКН - это вопрос уполномоченного органа, т.е. МЭР РФ, а не вопрос Суда, и не вопрос БТИ.

Применять или не применять Инструкцию №37 для решения конкретного жилищного спора по регулированию жилищных отношений - это может быть предметом Судебного спора, но сам предмет в этом случае следует предельно конкретизировать: о каком споре речь и регулирует он жилищные отношения или не регулирует?

А так как Инструкция №37 действовала длительное время (16 лет, с 1998 г.) и действует поныне, и никто не запрещал ее применения для решения указанных в ней задач, то БТИ не только вправе, но и обязаны продолжать строгое соблюдение указанных в ней правил, в т.ч. правил определения площадей и объемов. Особо ретивые руководители БТИ, нарушившие требования содержащиеся в Инструкции №37, просто не ведают что творят.

Таким образом, применять или не применять коэффициенты к балконам и лоджиям, учитывать площадь в составе площади квартир или не учитывать, - это, в общем случае, не судебный вопрос, и решать его надо с учетом конкретной ситуации, без необоснованных практикой обобщений.

Для БТИ такого вопроса не существует: технические паспорта на жилые домовладения, жилые строения и жилые помещения следует составлять строго по Инструкции №37, вплоть до изменения ее положений или полной отмены.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Автор данной статьи был в 1998 г., и остается поныне, противником внесения в Инструкцию №37 положений об учете в общей площади квартиры площадей балконов, лоджий и терасс. Дело в том, что до 1998 г. площади балконов и лоджий не учитывались в площади квартиры3.

Любое изменение правил учета искажает действительную динамику развития процесса. Учет площадей балконов и лоджий резко повысил в 1998 г. и в последующие годы цифры ввода жилья, что создало впечатление бурного роста строительной области. Кроме того, заметно увеличились в положительную сторону такие показатели жилищной статистики как площадь жилья в расчете на душу населения, снизились показатели износа, уменьшился процент сносимого жилья. Такого рода показуха, в противовес реальному застою в строительстве и дефолту, создала иллюзию подъема и явно навредила обществу.

Одним словом, автор не сторонник учета площадей балконов в составе жилфонда.

Однако, уважаемые коллеги и господа, одно дело позиция автора и совсем другое дело реалии: если уж норма устоялась и стала обычной, то возвращать все на старое место будет второй глупостью и вновь породит искажение динамики процесса, но уже в другую сторону, в негативную. Не надо делать из одной беды две.

Читая Определение ВС РФ от 2 июля 2013 г. N АКПИ13-409 никак не можешь отделаться от впечатления, что это чей-то первоапрельский розыгрыш. Уж очень все наивно и прозрачно, чтобы даже полусонные обыватели не заметили очевидные прорехи Определения.

Если Определение действительно чья-то первоапрельская шутка, то автор данной статьи выражает автору розыгрыша своё восхищение за высокий уровень конспирации.

Вместе с тем, даже если рассматриваемое Определение ВС РФ чья- то шутка, что весьма вероятно, то автор данной статьи не считает себя Дон Кихотом, кинувшимся на мельницы, так как вопрос с определением площадей весьма актуален и его рассмотрение с любых точек зрения будет полезно и специалистам, и гражданам.

При том цунамном вале накопившихся противоречий в законодательстве РФ, надо думать не о том, какой НПА действует или не действует, а о том, чтобы принимаемые НПА действовали синхронно и каждый в своей области, и не спорили друг с другом: если два НПА отрицают друг друга - значит это не НПА, а двойные стандарты, т.е. оба противоправны: то, что право - то не лево.

С пожеланием успехов, директор АНО БТИ С.Киселев.

Читатели сами могут найти десятки примеров судебных решений вплоть до сегодняшнего дня, в которых Инструкция №37 приводится как одно из обоснований судебного решения. Например в делах по "обманутым дольщикам", или в "Новочеркасском деле", или в перечне документов, нормы которых использованы для прохождения аттестации кадастровыми инженерами (см. сайт Росреестра, раздел "иные виды деятельности").

В ЖК РСФСР и в первой редакции ЖК РФ, эта часть формулировалась иначе, а именно так: " Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством Российской Федерации".

Постановление Совмина №136 от февраля 1985 г., и введенные на его основе документы, не предусматривали учет площадей неотапливаемых помещений.

Дирекция АНО

<http://anobti.ru/arc/2014/14041600.shtml>

#### **15.04.2014****ИТАР-ТАСС. Деловые новости**Минфин предлагает ввести мораторий на новые налоговые льготы

МОСКВА, 15 апреля. /ИТАР-ТАСС/. Минфин РФ предлагает ввести мораторий на новые налоговые льготы. Об этом сообщил сегодня на заседании коллегии Минфина глава министерства Антон Силуанов.

"Представляется необходимым принять мораторий на установление новых налоговых льгот, приводящих к выпадению доходов консолидированных бюджетов субъектов РФ", - сказал он.

По словам Силуанова, необходимо провести аудит эффективности действующих льгот, объем которых на федеральном уровне может достигать 1 трлн рублей. Общий объем налоговых льгот составляет порядка 2 трлн рублей, то есть около половины этой суммы приходится на бюджеты субъектов РФ.

Министр сказал, что повышению доходной базы местных бюджетов будет способствовать поэтапное введение с 2015 года налога на недвижимость для физических лиц, рассчитанного по **кадастровой стоимости**. Введение этого налога предусматривается осуществлять по решению региональных властей в течение пяти лет. В результате потенциальное количество объектов налогообложения удвоится, а сумма поступлений составит порядка 140 млрд рублей, что в 3,5 раза превышает объем поступлений налога на **имущество физических лиц** и земельного налога.

Силуанов считает необходимым закрепить за региональными и муниципальными властями права по выявлению объектов недвижимости, доведению соответствующей информации до регистрирующих и налоговых органов, а уведомлений и требований об уплате налогов - до налогоплательщиков.

По его словам, Минфин также предлагает меры по изменению порядка льготного налогообложения движимого имущества, "разнесение на три года убытков при расчете налоговой базы по налогу на прибыль для консолидированных групп налогоплательщиков". "За 9 месяцев 2013 года общие потери региональных бюджетов от этой нормы составили 15,4 млрд рублей, причем 24 субъекта получили суммарное снижение поступлений на 43 млрд рублей", - сказал министр.

Политика межбюджетных отношений на среднесрочную перспективу будет направлена на повышение самостоятельности регионов. "Следует сократить в новом бюджетном цикле количество субсидий, обеспечив их распределение законом о федеральном бюджете. Необходимо смягчить требования к субсидируемым мероприятиям до уровня софинансирования регионов не более 30 проц. Возможная оптимизация расходов бюджетов субъектов от этого предложения - до 80 млрд рублей в год", - добавил Силуанов.

Глава Минфина также отметил, что регионам необходимо предоставить больше прав при предоставлении социальной поддержки гражданам и разрешить применять принцип нуждаемости.

Вместе с тем министр заявил, что в условиях слабого экономического роста перед российской налоговой системой стоит задача активного использования налоговых стимулов для ускорения экономического роста. "Для реализации этой задачи предусматривается установление 2-летних налоговых каникул для впервые зарегистрированных предпринимателей, упрощение регистрации и уплаты налоговых платежей для работающих по патенту, определение порядка работы территорий опережающего развития на Дальнем Востоке с установлением льготного налогового режима для инвесторов",- перечислил он.

Кроме того, среди приоритетов работы Минфина Силуанов назвал деофшоризацию и борьбу с "серой экономикой". "Должен работать принцип: хочешь получить льготу по соглашению об избежании двойного налогообложения - раскройся, - сказал Силуанов.

- Информация о бенефициарах позволит применить налогообложение по российскому законодательству к "контролируемым иностранным компаниям", а введение нового понятия "налогового резидента" позволит предотвратить вывод прибыли из-под налогообложения в российской юрисдикции". --0--пм/сы/бви/бед

#### **14.04.2014****Отчетсдан.ру (otchetsdan.ru)**Об изменениях в порядке уплаты имущественных налогов и других поправках, внесенных в Налоговый кодекс РФ

действительный государственный советник РФ 3 класса.

- Начнем с хороших для налогоплательщика изменений. Правда ли, что теперь не надо сообщать в налоговые органы об открытии счета в российском банке?

Да, с 3 мая 2014 года обязанность организаций и индивидуальных предпринимателей по направлению в налоговый орган сообщений об открытии или о закрытии счетов отменена. Сообщения об указанных фактах следовало направлять в течение семи дней со дня открытия (закрытия) счетов. Просрочка исполнения в представлении информации влекла ответственность по статье 118 НК РФ в размере 5 тысяч рублей.

Поправками статья 118 НК РФ также отмена. Напомню, что нормы, устраняющие ответственность, имеют обратную силу. Это означает, что решение о привлечении к ответственности за налоговое правонарушение, совершенное до вступления в силу поправок, не может быть принято после вступления их в силу. Штраф за допущенное до вступления в силу поправок нарушение срока представления сведений об открытии или закрытии счета в банке, взысканию не подлежит.

- Каким образом налоговые органы будут получать информацию об открытии налогоплательщиками счетов в банках?

Такую информацию, как и прежде, налоговые органы будут получать от банков в рамках пункта 1 статьи 86 НК РФ. Причем обратите внимание, что с учетом Федерального закона от 28.06.2013 № 134-ФЗ с 1 июля 2014 года банки обязаны будут сообщать о счетах, открываемых всем лицам, включая физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями. Более того, информация будет предоставляться и в отношении открытия, закрытия, изменения реквизитов вклада (депозита).

Статья 11 НК РФ определяет счета (счет) как расчетные (текущие) и иные счета в банках, открытые на основании договора банковского счета. Согласно статье 834 ГК РФ размещение денежных средств во вклад производится на основании договора банковского вклада (депозита). Таким образом, понятия "счет" и "депозит" в НК РФ различаются.

Поправки в пункт 2 статьи 132 НК РФ устанавливают ответственность банка за несообщение в установленный срок налоговому органу сведений об открытии или закрытии счета, об изменении реквизитов счета физическому лицу, не являющемуся индивидуальным предпринимателем, нотариусом, занимающимся частной практикой, или адвокатом, учредившим адвокатский кабинет. Нарушение этих обязанностей влечет взыскание штрафа в размере 40 тысяч рублей.

Данные изменения вступают в силу с 1 июля 2014 года, так как именно с этой даты вводится корреспондирующая обязанность банков по направлению в налоговый орган сообщений о счетах этой категории клиентов.

Одновременно новой редакцией пункта 2 статьи 132 НК РФ установлена ответственность за несообщение налоговому органу сведений об открытии или закрытии вкладов (депозитов), изменении их реквизитов независимо от того, какой категории лиц они открыты.

Но нормы об ответственности за несообщение налоговому органу сведений об открытии или закрытии вкладов (депозитов), изменении их реквизитов не учитывают, что обязанность по направлению таких сообщений вводится только с 1 июля 2014 года. Учитывая, что ответственность не может применяться ранее начала действия обязанности, положения статьи 132 НК РФ должны применяться в случае, если соответствующая обязанность не исполнена банком начиная с 1 июля 2014 года.

- А будет ли банк привлекаться к ответственности, если им не представлена справка по счетам физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем?

У налоговых органов есть возможность получения информация о счетах физических лиц.

До 1 июля 2014 года налоговыми органами могут быть запрошены справки о наличии счетов, вкладов (депозитов) и (или) об остатках денежных средств на счетах, вкладах (депозитах), выписки по операциям на счетах, по вкладам (депозитам) физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, на основании запроса уполномоченного органа иностранного государства в случаях, предусмотренных международными договорами Российской Федерации.

С 1 июля 2014 года справки могут быть запрошены также при согласии руководителя вышестоящего налогового органа или руководителя (заместителя руководителя) ФНС России в случаях проведения налоговых проверок в отношении физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, либо истребования у них документов (информации) в соответствии с пунктом 1 статьи 93.1 НК РФ.

Ответственность банка за непредставление справок (выписок) по операциям и счетам, в том числе в отношении физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, установлена статьей 135.1 НК РФ. Штраф за это нарушение составляет 20 тысяч рублей.

В статью 135.1 НК РФ также внесены изменения в части штрафа за непредставление справок о вкладах (депозитах). Поскольку обязанность банков представлять сведения по запросам налоговых органов установлена действующей редакцией пункта 2 статьи 86 НК РФ, ответственность банков за непредставление в случаях, установленных пунктом 2 статьи 86 НК РФ, сведений о вкладах (депозитах) будет наступать с 3 мая 2014 года.

- Статьей 129.4 НК РФ установлена ответственность в виде штрафа в размере 5000 рублей за непредставление в установленный срок налогоплательщиком в налоговый орган уведомления о контролируемых сделках, совершенных в календарном году, или представление уведомления о контролируемых сделках, содержащего недостоверные сведения. Получается, что если налогоплательщик желает уточнить представленное уведомление о контролируемых сделках, то он привлекается к ответственности?

Сведения о контролируемых сделках указываются налогоплательщиком в уведомлениях о контролируемых сделках. Если после 20 мая года, следующего за календарным годом, в котором совершены контролируемые сделки, обнаружена неполнота сведений, неточности либо ошибки в заполнении представленного уведомления о контролируемых сделках, налогоплательщик вправе направить уточненное уведомление.

Специальных правил освобождения от ответственности за представление недостоверных сведений в подобной ситуации не было. Поэтому как в случае обнаружения налоговым органом недостоверности сведений, так и в случае представления уточнений в результате исправления ошибок самим налогоплательщиком, наступала ответственность по статье 129.4 НК РФ.

С учетом поправок налогоплательщик будет по аналогии со статьей 81 НК РФ освобождаться от ответственности, если уточненное уведомление представлено им до обнаружения правонарушения, то есть до составления акта, в котором налоговым органом констатирован факт, свидетельствующий о недостоверности сведений в первоначально поданном уведомлении о контролируемых сделках. Несмотря на то, что в тексте проекта отсутствует специальная оговорка, положения об освобождении от ответственности имеют обратную силу.

- Как меняется порядок уплаты физическими лицами имущественных налогов?

В отличие от ранее рассмотренной ситуации, когда обязанность налогоплательщика сообщать об открытии счета, дублирующая обязанность банка, отменена, с 2015 года предложено ввести обязанность физического лица сообщать налоговому органу информацию для расчета налога, которую должны сообщать в налоговые органы на основании статьи 85 НК РФ другие государственные органы (органы Росреестра, ГИБДД).

Собственно порядок уплаты транспортного налога, земельного налога, налога на **имущество физических лиц** не меняется. Как и в настоящее время, указанные налоги будут уплачиваться на основе налоговых уведомлений.

Обязанность физического лица сообщать сведения о наличии у него объектов налогообложения исполняется в случае неполучения физическим лицом налогового уведомления. Сообщение должно быть сделано до 31 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом (годом, за который уплачивается налог), однократно. Указанное сообщение не представляется:

•если ранее в отношении соответствующего объекта налоговое уведомление было получено. Поскольку переходные положения в этой части законом не предусмотрены, можно сделать вывод, что достаточно наличия налогового уведомления, полученного и до вступления в силу поправок;

•если ранее в отношении указанных объектов налог уплачивался (например, за период, когда физическое лицо являлось индивидуальным предпринимателем);

•если обязанность по уплате налога не возникает в связи с использованием налоговой льготы (дело в том, что по общему правилу, для получения льгот физическое лицо должно было представлять в налоговый орган документы о праве на льготы). При этом исходя из того, как сформулирована обязанность, физическому лицу не следует направлять в налоговый орган сообщение об имуществе, которое не признается объектом налогообложения (в частности, об автомобилях легковых с мощностью двигателя до 100 лошадиных сил (до 73,55 кВт), полученных (приобретенных) через органы социальной защиты населения).

К сообщению прикладываются копии правоустанавливающих документов.

Однако ответственность применяется только за непредставление сообщения (нарушение срока его представления). Размер штрафа составляет 20% от неуплаченной суммы налога (пункт 3 статьи 129.1 НК РФ). То есть, если налогоплательщик не представил сообщение, но уплатил налог, штраф взыскан быть не может.

Норма об ответственности начнет применяться с 1 января 2017 года, то есть за неисполнение обязанностей по направлению сообщения о наличии объектов налогообложения, в отношении которых физическим лицом не получено уведомление об уплате налога за 2016 год и последующие годы.

- Для чего физическому лицу сообщать о принадлежащем ему имуществе?

Определенным стимулом выступает срок, за который лицо может быть привлечено к уплате налога. В случае, если налоговый орган исчисляет налог на основе имеющейся у него информации, физическое лицо может быть привлечено к уплате налога за период трех предшествующих лет. Если же исчисление налога производится на основе представленного физическим лицом сообщения, то в двухлетний льготный период (с 1 января 2015 года до 1 января 2017 года) исчисление налога производится только за один год - год, в котором физическое лицо сообщило налоговому органу о "необложенном" имуществе.

- Что новый закон принес для налогоплательщиков специальных налоговых режимов?

Для организаций - новые обязанности, связанные с уплатой налогов.

Как известно, плательщики специальных налоговых режимов освобождены от уплаты налога на имущество. Но с 2014 года начался процесс перехода к налогообложению имущества организаций от балансовой к его **кадастровой стоимости**. В настоящее время порядок налогообложения исходя из **кадастровой стоимости** применяется к административно-деловым центрам, торговым центрам (комплексам) и помещениям в них, а также нежилым помещениям, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения названных объектов.

Разница между новым и старым порядком налогообложения имущества оказалась достаточно существенной, что, по всей видимости, и вызвало стремление законодателя вывести из-под освобождения от налогообложения имущество, налогообложение которого может производиться исходя из **кадастровой стоимости**.

Таким образом, в тех субъектах РФ, где с 2015 года будет применяться порядок налогообложения имущества исходя из его **кадастровой стоимости**, налогоплательщики упрощенной системы налогообложения и единого налога на вмененный доход будут производить уплату налога на имущество в отношении соответствующих объектов, представлять декларации и нести иные обязанности налогоплательщиков налога на имущество организаций.

Новые правила пока не распространяются на индивидуальных предпринимателей - налогоплательщиков указанных специальных налоговых режимов. Данная категория по-прежнему освобождена от уплаты налога на **имущество физических лиц** в отношении имущества, используемого в предпринимательской деятельности.

С В Разгулин

<http://otchetsdan.ru/news/ob-izmeneniyah-v-poryadke-uplaty-imushhestvennyh-nalogov-i-drugih-popravkah-vnesennyh-v-nalogovyy-kodeks-rf>

#### **13.04.2014****Подати.net (podati.net) (Санкт-Петербург)**ИФНС не вправе дополнительно предъявлять налог на имущесто физлиц из-за повышения стоимости объекта, если ранее налогоплательщик полностью его оплатил

В **Московской области** суд обязал налоговую инспекцию вернуть владельцу квартиры налоговые выплаты, которые были произведены им из-за перерасчета стоимости недвижимости, сообщает пресс-служба Мособлсуда.

Ранее в Шатурский городской суд обратился местный житель с иском к МРИ ФНС России № 4 о возврате излишне выплаченного налога.

Согласно материалам дела, истец является собственником квартиры, за которую в 2010 и 2011 годах он полностью оплатил соответствующий налог. Однако 16 августа 2013 года ему поступило налоговое уведомление, согласно которому размер имущественного налога на квартиру за оплаченные налоговые периоды в связи с увеличением инвентаризационной стоимости объекта был пересчитан в сторону увеличения. Истец доплатил нужную сумму, но посчитал неправомерным перерасчет налога. В связи с этим он и обратился в суд.

Ответчик возражал против иска, ссылаясь на то, что согласно п. 11. ст. 5 Закона "О налоге на **имущество физических лиц**" налоговому органу предоставлено право перерасчета налога не более чем за три года.

Рассмотрев дело, суд указал, что поскольку истец надлежащим образом исполнил налоговое обязательство, его обязанность по уплате налога признается прекращенной. В связи с этим налоговый орган не вправе повторно требовать от налогоплательщика налог за один и тот же налоговый период, даже если первоначальный расчет налога основывался на неактуализированных сведениях.

В результате суд удовлетворил требования истца и взыскал с налоговой инспекции в его пользу 15 427 руб.

Павел Шварц

<http://www.podatinet.net/2014041335722/sudebnaya-praktika/nalog-na-imuschestvo-fizicheskih-lic/ifns-ne-vprave-dopolnitelno-predyavlyat-nalog-na-imuschesto-fizlic-izaza-povysheniya-stoimosti-obekta-esli-ranee-nalogoplatelschik-polnostyu-ego-oplatil.ht>

#### **11.04.2014****Сельские зори (Липецкая область) (selskiezori.ru)**Имущественный налог - от инвентаризационной стоимости

На этот вопрос попросили ответить начальника межрайонной инспекции ФНС России № 7 по Липецкой области Валерия МАТВЕЕВА. Вот что он пояснил:

- Исчисления налога на имущество физических лиц осуществляется налоговым органом в порядке, предусмотренном Законом РФ от 09.12.1991 г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц».

Объектами налогообложения признаются следующие виды имущества: жилой дом, квартира, комната, дача, гараж, иное строение, помещение и сооружение, доля в праве общей собственности на вышеперечисленное имущество.

Ставки налога устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, умноженный на коэффициент-дефлятор. При этом налог за 2013 год будет исчисляться без учета коэффициента-дефлятора.

Например, налогоплательщику принадлежит следующее имущество:

1) Квартира – доля в праве 1,0 – инвентаризационная стоимость - 200000 рублей;

2) Строение – доля в праве 0,5 - инвентаризационная стоимость - 350000 рублей.

Решениями Совета депутатов всех сельских поселений Долгоруковского района установлены ставки налога в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости в следующих размерах:

- до 300000 руб. – 0,1 %;

- от 300000 – 500000 руб. – 0,3 %;

- свыше 500000 руб. – 2 %.

Так как суммарная инвентаризационная стоимость объектов, принадлежащих налогоплательщику, равна 375 тыс. рублей (200000 + 350000 х 0,5), ставка налога составит 0,3 %.

Расчет налога по объектам имущественной собственности будет произведен следующим образом:

1. Налог (квартира) = 200000 руб. х 0,3 % = 600 руб.

2. Налог (строение) = 350000 руб. х 0,5 х 0,3 % = 525 руб.

Сумма налога к уплате составит всего 1125 руб. (600 + 525 руб.).

Сумма налога на имущество физических лиц исчисляется налоговым органом.

Лица, своевременно не привлеченные к уплате налога, уплачивают его не более чем за три года, предшествующих календарному году направления налогового уведомления в связи с привлечением к уплате налога.

Срок уплаты налога за 2013 год – не позднее 1 ноября 2014 года.

Распечатку и рассылку налоговых уведомлений будет так же, как и в прошлом году, осуществлять ФКУ «Налог-Сервис» г. Мытищи. Налогоплательщики получат налоговое уведомление на уплату имущественных налогов за 2013 год в сентябре 2014 года.

Порядок исчисления налога на имущество физических лиц за 2014 год (срок уплаты в 2015 году) будет доведен до налогоплательщиков дополнительно в случае его изменения.

Поэтому уточняю, что за указанный период кадастровая стоимость недвижимости, о которой читатели прочли на сайте Интернет, учитываться не будет.

<http://www.selskiezori.ru/index.php/527>

#### **11.04.2014****Экономика и жизнь**Поправки в НК РФ: кнут и пряник

Федеральный закон от 02.04.2014 № 52-ФЗ внес изменения сразу в две части Налогового кодекса. Одно из приятных нововведений - больше не надо будет сообщать в инспекцию об открытии или закрытии счетов. Неприятная поправка - для ряда организаций, применяющих "упрощенку" или "вмененку", налоговая нагрузка увеличится. Есть новации и для физических лиц - владельцев недвижимого имущества и (или) транспортных средств. Подробности - в теме номера.

Комментируемый закон1 внес достаточно много поправок в первую часть НК РФ. Новации затрагивают интересы как организаций, так и физических лиц. Сначала остановимся на новшествах, которые касаются организаций и индивидуальных предпринимателей.

Откорректированы обязанности налогоплательщиков

Подпункт 5 п. 1 ст. 23 НК РФ дополнен следующим положением. Религиозные организации, у которых за отчетные (налоговые) периоды календарного года не возникало обязанности по уплате налогов и сборов, могут не представлять в налоговый орган по месту своего нахождения годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Организации и индивидуальные предприниматели больше не должны сообщать в налоговый орган по месту нахождения организации (месту жительства бизнесмена) об открытии или закрытии счетов (лицевых счетов), а также о возникновении или прекращении права использовать корпоративные электронные средства платежа для перевода электронных денежных средств. Такая обязанность была преду­смотрена подп. 1, 1.1 п. 2 ст. 23 НК РФ. Теперь эти нормы признаны утратившими силу.

Кроме того, из ст. 23 НК РФ исключен п. 3, согласно которому нотариусы, занимающиеся частной практикой, и адвокаты, учредившие адвокатские кабинеты, обязаны были сообщать в налоговый орган по месту своего жительства об открытии (о закрытии) счетов, предназначенных для осуществления ими профессиональной деятельности. Также больше не должны сообщать в налоговую инспекцию об открытии или закрытии счетов управляющие товарищи, ответственные за ведение налогового учета на основании договора инвестиционного товарищества. Подпункт 4 п. 4 ст. 24.1 НК РФ, устанавливающий такую обязанность, исключен из Налогового кодекса.

В связи с тем что у налогоплательщиков теперь отсутствует обязанность сообщать налоговым органам сведения о своих счетах, утратила силу ст. 118 НК РФ, предусматривающая ответственность за нарушение срока представления таких сведений.

Названные поправки вступают в силу по истечении месяца со дня официального опубликования закона, то есть со 2 мая 2014 г.

Новации для контролируемых сделок

Законодатели расширили перечень случаев, когда сделки не признаются контролируемыми даже при условии, что они удовлетворяют условиям, предусмот­ренным п. 1-3 ст. 105.14 НК РФ. Соответствующие изменения внесены в п. 4 ст. 105.14 НК РФ. Он дополнен сделкой в области военно-технического сотрудничества РФ с иностранными государствами, осуществляе­мого в соответствии с Федеральным законом от 19.07.98 № 114-ФЗ "О военно-техническом сотрудничестве Российской Федерации с иностранными государствами".

Внесены поправки в порядок подачи налогоплательщиком уведомления о контролируемых сделках. Пункт 2 ст. 105.16 НК РФ дополнен следующей нормой. В случае подачи уточненного уведомления до момента, когда налогоплательщик узнал об установлении налоговым органом факта отражения в ранее представленном уведомлении недостоверных сведений, налогоплательщик освобождается от ответственности, предусмотренной ст. 129.4 НК РФ. Напомним, что согласно ей за представление в налоговой орган уведомления о контролируемых сделках, в котором содержится недостоверная информация, на налогоплательщика налагается штраф в размере 5000 руб.

Изменения по контролируемым сделкам вступают в силу со 2 мая 2014 г.

В "упрощенке" и "вмененке" появились новые правила

Начнем с упрощенной системы налогообложения. Внесены изменения в п. 2 ст. 346.11 НК РФ. Сейчас согласно данной норме Кодекса организации, перешедшие на "упрощенку", освобождаются от уплаты налога на имущество. Комментируемый закон вводит поправку, предусматривающую исключение из этого правила. Если на балансе компании числятся объекты недвижимости, для которых налоговая база по налогу на имущество ­определяется как их **кадастровая стоимость**, то она должна будет платить ­налог на имущество по данным объектам.

Напомним, что с 1 января 2014 г. субъектам РФ дано право в отношении отдельных видов недвижимости устанавливать новый порядок исчисления налога на имущество исходя из их **кадастровой стоимости**. Изменения в главу 30 НК РФ были внесены Федеральным законом от 02.11.2013 № 307-ФЗ (подробнее об этом см. "БП", 2013, № 45). Перечислим объекты недвижимости, на которые распространяются новые правила. Это:

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

- нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

- объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в РФ через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в РФ через постоянные представи­тельства.

Как видите, после вступления в силу поправок (с 1 января 2015 г.) налоговая нагрузка увеличится для компаний, у которых есть вышеперечисленные объекты, и если на территории, где они располагаются, региональные влас­ти ввели новый порядок расчета налога на имущество.

Следующая поправка. Подпункт 14 п. 3 ст. 346.12 НК РФ не разрешает применять "упрощенку" организациям, в которых доля участия других организаций составляет более 25%. Однако на некоторых лиц данное ограничение не распространяется. Комментируемый закон откорректировал третью и четвертую позицию этого списка. Напомним, что в них значатся:

- хозяйственные общества и хозяйственные партнерства, учрежденные бюджетными и автономными научными учреждениями в соответствии с Федеральным законом от 23.08.96 № 127-ФЗ "О науке и государственной научно-технической политике";

- хозяйственные общества и партнерства, учрежденные в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2012 № 273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации" образовательными организациями высшего образования, которые являются бюджетными и автономными учреждениями.

При этом деятельность таких обществ и партнерств должна заключаться в практическом применении (внедрении) результатов интеллектуальной дея­тельности (программ для электронных вычислительных машин, баз данных, изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, топологий интегральных микросхем, секретов производства (ноу-хау), исключительные права на которые принадлежат указанным учреждениям. Согласно изменениям исключительные права могут принадлежат учреждениям совместно с другими лицами. Это поправка также начнет действовать с 1 января 2015 г.

Что касается изменений для "вмененки", то они аналогичны поправкам, внесенным п. 2 ст. 346.11 НК РФ. То есть компании, применяющие ­ЕНВД, будут платить налог на имущество организаций в том случае, если у них имеются определенные виды недвижимости, налоговая база по которым определяется исходя из их **кадастровой стоимости**. Такие новшества внесены в п. 4 ст. 346.26 НК РФ. Они начнут действовать с III квартала 2014 г.

Изменения для транспортного налога

В настоящее время ст. 356 НК РФ законодательным органам субъектов РФ дано право определять ставку транспортного налога (в пределах значений, предусмотренных главой 28 НК РФ), а также порядок и сроки его уплаты. Причем это правило касается налога, уплачиваемого как организациями, так и физическими лицами. Со 2 мая 2014 г. начнут действовать изменения, согласно которым субъекты РФ будут определять ставку налога, порядок и сроки его уплаты только для налогоплательщиков-организаций. Соответствующие поправки также внесены в п. 1 ст. 363 НК РФ, который устанавливает порядок и сроки уплаты транспортного налога организациями.

Что касается налогоплательщиков - физических лиц, то они должны будут руководствоваться нормами, установленными Налоговым кодексом.

Дополнения для налога на имущество

Со следующего года вступят в силу изменения, внесенные комментируемым законом в главу 30 НК РФ. Рассмотрим основные нововведения.

В пункт 3 ст. 375 НК РФ, который устанавливает порядок определения налоговой базы как среднегодовой стои­мости имущества, появится новое правило. Если остаточная стоимость имущества включает в себя денежную оценку предстоящих в будущем затрат, связанных с таким имуществом, то остаточная стоимость для целей главы 30 НК РФ определяется без учета таких затрат.

На первый взгляд кажется непонятным, почему денежная оценка предстоящих в будущем расходов может включаться в остаточную стоимость основного средства. Ведь она определяется как разница между первоначальной стоимостью основных средств и суммой начисленной амортизации, а в перечни расходов, которые формируют первоначальную стоимость объекта, нет никаких предстоящих в будущем затрат (п. 8 ПБУ 6/01 "Учет основных средств"). Более того, в этой норме идет речь только о сумме фактических расходов на приобретение, сооружение или изготовление основного средства.

Но если обратиться к письму Минфина России от 09.01.2013 № 07-02-18/01 "Рекомендации аудиторским организациям, индивидуальным аудиторам, аудиторам по проведению аудита годовой бухгалтерской отчетности организаций за 2012 год"(далее - Рекомендации), то становится ясно, почему в НК РФ появилась такая поправка. В своих Рекомендациях финансисты указали, что сумма оценочных обязательств на демонтаж и утилизацию объекта основных средств и восстановление окружающей среды (а это, по сути, и есть предстоящие в будущем затраты, связанные с имуществом) включается в первоначальную стоимость основных средств, если возникновение таких обязательств непосредственно связано с приобретением, сооружением и изготовлением этих основных средств. В связи с этим у плательщиков налога на имущество и возник вопрос: нужно ли суммы оценочных обязательств учитывать при расчете налога?

Ответ на этот вопрос специалисты Минфина России дали в письме от 22.04.2013 № 03-03-06/1/13745. Они отметили, что правила формирования в бухгалтерском учете информации об основных средствах установлены ПБУ 6/01. Вмес­те с тем согласно ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" при одновременном соблюдении установленных данным стандартом условий в бухгалтерском учете признается оценочное обязательство. При признании оценочного обязательства в зависимос­ти от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива. То есть если оценочное обязательство относится к активу (например, основному средству), то оно должно включаться в его первоначальную стоимость. Получается, что сумма оценочных обязательств участвует и в расчете налога на имущество.

Но, как видим, внесенная в НК РФ поправка идет вразрез с точкой зрения финансистов. Законодатели установили, что для расчета налога на имущество предстоящие в будущем затраты не учитываются.

Уточнена норма п. 2 ст. 376 НК РФ. Если объект недвижимого имущества фактически расположен на территориях разных субъектов РФ либо на территории субъекта РФ и в территориальном море РФ (на континентальном шельфе РФ или в исключительной экономической зоне РФ), в отношении него налоговая база определяется отдельно и принимается при исчислении налога в соответствующем субъекте РФ в час­ти, пропорциональной доле балансовой стоимости (для объектов недвижимого имущества, указанных в п. 2 ст. 375 НК РФ, - **кадастровой стоимости**) объекта недвижимого имущества на территории соответствующего субъекта РФ. Ведь в п. 2 ст. 375 НК РФ речь идет о недвижимости, для которой налоговая база определяется исходя из **кадаст­ровой стоимости**.

Статья 378.2 НК РФ, устанавливающая особенности определения налоговой базы по объектам недвижимости, дополнена следующим положением. Оно касается ситуации, когда в течение текущего налогового периода образован объект недвижимости в результате раздела объекта недвижимого имущества или иного соответствующего законодательству действия с таким объектом. Если первоначальный объект недвижимости включен в перечень по состоянию на 1 января года соответствующего налогового периода, то вновь образованный объект недвижимости подлежит налогообложению по **кадастровой стоимости**, определенной на дату постановки такого объекта на государственный кадастровый учет до включения его в перечень. Это правило будет работать только в том случае, когда вновь образованный объект недвижимости соответствует критериям, предусмотренным ст. 378.2 НК РФ. Такой порядок теперь прописан в п. 10 ст. 378.2 НК РФ.

Откорректирована норма подп. 3 п. 12 ст. 378.2 НК РФ. Сейчас в ней сказано, что при расчете налога и авансовых платежей по имуществу, в отношении которого налоговая база определяется как его **кадастровая стоимость**, объект недвижимости подлежит налогообложению у собственника такого имущества, если иное не предусмотрено настоящей главой. Со следующего года в этой норме будет присутствовать уточнение - "если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 настоящего Кодекса". Дело в том, что ст. 378 НК РФ предусматривает особенности налогообложения имущества, переданного в доверительное управление, а ст. 378.1 НК РФ устанавливает порядок налогообложения имущества при исполнении концессионных соглашений.

Новации для физических лиц

Напомним, что физические лица на основании налоговых уведомлений уплачивают транспортный налог (п. 3 ст. 363 НК РФ), земельный налог (п. 4 ст. 397 НК РФ), налог на **имущество физических лиц** (п. 1, 8 ст. 5 Закона РФ от 09.12.91 № 2003-1 "О налогах на **имущество физических лиц**").

Такие граждане с 1 января 2015 г. обязаны сообщать в налоговые органы об имеющихся у них объектах недвижимого имущества и (или) транспортных средств в том случае, когда не были получены соответствующие налоговые уведомления и суммы налогов в отношении таких объектов за период владения ими не были перечислены в бюджет. Если же уведомление было получено или же не было получено в связи с предоставлением физическому лицу налоговой льготы, то сообщение в налоговые органы не представляется.

Сообщение представляется в срок до 31 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом. К нему следует приложить копии правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов на объекты недвижимого имущества и (или) документов, подтверждающих государственную регистрацию транспортных средств. Сообщение представляется в отношении каждого объекта налогообложения. ­Такие новшества содержатся в п. 2.1 ст. 23 НК РФ.

Кроме того, внесены изменения в ст. 52 НК РФ, которая устанавливает порядок исчисления налога. Она также дополнена новой нормой. В пункт 2 этой статьи внесено следующее положение, которое начнет действовать с 1 января 2015 г.

Налоговые органы рассчитывают сумму налога, подлежащего уплате физическими лицами в отношении объектов недвижимого имущества и (или) транспортных средств, не более чем за три налоговых периода, предшествующих году направления налогового уведомления. Если же физическое лицо направило в налоговый орган сообщение о неполучении уведомления, исчисление суммы налога производится начиная с того налогового периода, в котором было получено сообщение.

С 1 января 2017 г. в Налоговом кодексе будет установлена ответственность за неправомерное непредставление (несвоевременное представление) налогоплательщиком - физическим лицом сообщения, предусмотренного п. 2.1 ст. 23 НК РФ. В этом случае штраф составит 20% от неуплаченной суммы налога в отношении объекта недвижимого имущества и (или) транспортного средства, по которым не представлено (несвоевременно представлено) сообщение. Для этих целей в ст. 129.1 НК РФ введен новый п. 3.

Изменились требования к содержанию налогового уведомления. Сейчас в п. 3 ст. 52 НК РФ сказано, что в нем должны быть указаны сумма налога, подлежащая уплате, расчет налоговой базы, а также срок уплаты налога. После вступления поправок в силу (2 мая 2014 г.) вместо расчета налоговой базы будет указываться просто налоговая база и добавится такой показатель, как объект налогообложения.

Появилось новое правило для направления налоговыми органами уведомления при пересчете ранее исчисленного налога. В этом случае налоговики должны направить уведомление не позднее 30 дней до наступления срока, указанного в налоговом уведомлении. При этом налогоплательщик должен перечислить налог в бюджет в срок, указанный в новом уведомлении. Такие изменения содержатся в п. 6 ст. 58 НК РФ. Они вступят в силу 2 мая 2014 г.

Другие изменения

Норма НК РФ, в которую внесены измененияСуть измененийДата начала действия изменений

Подпункт 2.1 п. 1 ст. 31У налоговых органов появилось новое право - контролировать исполнение банками обязанностей, установленных НК РФ (порядок контроля будет утвержден ФНС России по согласованию с ЦБ РФ)02.05.2014

Пункт 3 ст. 85Исключена обязанность органов, осуществляющих миграционный учет, сообщать в налоговые органы о факте выдачи иностранному гражданину или лицу без гражданства, состоящему на миграционном учете по месту пребывания, разрешения на работу или патента.

Введена обязанность для органов опеки и попечительства сообщать в налоговые органы о фактах установления и прекращения опеки и попечительства, а органы, осуществляющие регистрацию актов гражданского состояния физических лиц, должны будут информировать налоговиков о фактах заключения брака, расторжения брака, установления отцовства. Аналогичные сведения обязаны будут представлять в налоговые органы и дипломатические представительства и консульские учреждения РФ01.01.2015

Пункт 13 ст. 85Введена обязанность представлять в налоговые органы сведения, предусмотренные ст. 85 НК РФ, указанными в этой статье органами, учреждениями, организациями либо нотариусами или должностными лицами, уполномоченными совершать нотариальные действия, по запросам налоговиков в течение пяти дней со дня его запроса02.05.2014

Статья 85.1Введены обязанности органов, осуществляющих открытие и ведение лицевых счетов в соответствии с бюджетным законодательством РФ, связанные с учетом налогоплательщиков02.05.2014

Пункт 1 ст. 132Дополнено, что банки будут штрафоваться за открытие ими счета инвестиционного товарищества без предъявления этим лицом свидетельства (уведомления) о постановке на учет в налоговом органе02.05.2014

Пункт 2 ст. 132Банки будут привлекать к ответственности и за несообщение налоговым органам в установленный срок сведений об открытии или закрытии вклада (депозита), а также об изменении реквизитов вклада (депозита). Кроме того, предусмотренный данной нормой Кодекса штраф будет применяться к банкам и в случаях несообщения сведений о счетах (вкладах, депозитах) физических лиц, не являющихся ИП, а также о счетах инвестиционного товарищества02.05.2014

Статья 134Введена ответственность банка в случае исполнения им поручения на перечисление средств, не связанного с исполнением обязанностей по уплате налога (аванса), сбора, пеней, штрафа либо иного платежного поручения, имеющего в соответствии с законодательством РФ преимущество в очередности исполнения перед платежами в бюджет, при наличии у банка решения налогового органа о приостановлении операций по счету инвестиционного товарищества02.05.2014

Пункт 2 ст. 135Введена ответственность банка в случае совершения им по созданию ситуации отсутствия денежных средств на счете инвестиционного товарищества, в отношении которого в банке находится поручение налогового органа02.05.2014

Статья 135.1Введена ответственность за непредставление банком в налоговый орган справок о наличии счета инвестиционного товарищества, вкладов (депозитов) в банке и (или) об остатках денежных средств на счете инвестиционного товарищества, вкладах (депозитах), выписок по счету инвестиционного товарищества, по вкладам (депозитам)02.05.2014

Александра Волохова

#### **31.03.2014****АНО БТИ (anobti.ru)**ОДНИ КРУТЯТ, ДРУГИЕ МУТЯТ…

РАСПИЛЬЩИК ИЗ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ ПОДРУЖИЛСЯ С РАЗВЕДКОЙ США

ВЕК - ежедневная газета-26 марта 2014 г.

В стране до сих пор окончательно не сформирован кадастр недвижимости2, государство не знает, что ему принадлежит и сколько стоит его имущество - десятки тысяч объектов и земельных участков.

При этом их судьба должна быть решена в соответствии с программой очень скоро - до 2018 года: какая часть имущества будет приватизирована, а какая останется в федеральной собственности.

"Сейчас государство не обладает полными данными3 о совокупной стоимости своих активов, - говорит председатель Национального антикоррупционного комитета (НАК) Кирилл Кабанов, бывший членом Общественного совета Росреестра. - Сведения о многих объектах федерального имущества отсутствуют: известны данные только по 30% земельных участков и по 60% объектов капитального строительства..."4

Собрать, систематизировать и объединить все эти данные предполагалось в государственном кадастре недвижимости. Задача по его формированию была возложена на Минэкономразвития и подведомственный ему Росреестр в рамках ФЦП "Создание системы кадастра недвижимости" и ее подпрограмм. В МЭР эту работу курируют заместитель министра экономического развития Павел Королев и глава департамента недвижимости Андрей Ивакин. Однако по прошествии шести лет чиновники, похоже, так и не смогли создать полноценный кадастр недвижимости, хотя на реализацию ФЦП из бюджета были выделены десятки миллиардов рублей. Продемонстрированная чиновниками инертность5 заставляет сомневаться в том, что 19 млрд. руб., которые в этом году правительство намерено направить на программу "Управление федеральным имуществом", тоже не уйдут в очередную черную дыру.

Росреестр под покровительством

На такие мысли наталкивают многочисленные коррупционные скандалы, разразившиеся в последнее время в Росреестре (см. "НГ" от 17.10.13).

Самым громким стало "дело Сергея Сапельникова". Летом прошлого года Счетная палата и ФСБ, проверявшие работу ведомства, выяснили, что 23,9 млрд. руб. из 42,3 млрд. руб., выделенных на создание государственного кадастра недвижимости, были расхищены6. Неудивительно, что результаты работы ведомства весьма плачевны: от 39% до 80% всех прав на недвижимость в зависимости от региона в кадастр вообще не включены, а более 40% сведений об объектах капитального строительства содержат многочисленные ошибки. Кроме того, проверка установила, что чиновники Росреестра заключали госконтракты с нарушениями - зачастую с фирмами, которые не имели соответствующих лицензий, несколько раз списывали расходы на одни и те же цели, а часто и вовсе оплачивали невыполненные работы. При этом грубо нарушали закон о гостайне: многие контракты были отданы российской фирме, одним из учредителей которой являлся американский гражданин - член совета директоров Фонда геопространственной разведки США. При размещении данных на кадастровом портале Росреестра согласований с ФСБ и Минобороны не проводили, из-за чего туда попали строго секретные сведения. В основном бюджетные деньги "рассеивались" в IT-департаменте Росреестра, который тогда возглавлял заместитель руководителя ведомства Сергей Сапельников. Сразу после проверки Счетной палатой и ФСБ и перед тем, как стать фигурантом уголовного дела, чиновник, имевший доступ к гостайне, скрылся в США.

"Росреестр фактически провалил выполнение важнейших государственных задач, - считает Кабанов. - А программу "Управление федеральным имуществом" ведомство сегодня просто не в состоянии выполнить". В ряде регионов подразделения Росреестра, по мнению Кабанова, превратились в коммерческие структуры, используемые при осуществлении рейдерских захватов. "Совершенно непонятно, как эти многолетние безобразия могли проходить незамеченными со стороны чиновников Минэкономразвития, курирующих Росреестр и Росимущество, - удивляется глава НАК. - Если эти люди не могут навести порядок в столь важной сфере, то они должны уйти".

От завхоза до замминистра

Покидать свои места никто из ответственных чиновников явно не собирается. Руководитель департамента недвижимости Андрей Ивакин и замминистра Павел Королев занимают свои посты не первый год. В итоге сложилась система, напоминающая, создается впечатление, круговую поруку.

Так, например, с Сапельниковым Ивакина объединяли не только служебные, но и личные отношения. В прессе появлялись данные, что их дружба основывалась на соседстве в элитном коттеджном поселке в Подмосковье и совместном бизнесе за пределами России. Как утверждает портал Flb.ru, Сапельников и его близкие "держат конноспортивную школу в престижном районе Московской области".

Павел Королев до прихода в Минэкономразвития заведовал аппаратом инновационного центра "Сколково". Любопытно, что именно в этот период случился скандал со строительством пятикилометрового отрезка дороги от МКАД до иннограда. Трасса, стоившая государству 6 млрд. руб., пришла в негодность менее чем через год после строительства. Также Королев оказался причастным к громкому делу о выплате фондом депутату ГД Илье Пономареву 750 тыс. евро за цикл лекций. Именно Королев, руководя аппаратом иннограда в ноябре 2010 года, подписывал договор с эсэром. Позже его - уже в ранге замглавы Минэкономразвития, как утверждала Lenta.ru (14.05.13), по этому поводу вызывали на допрос, однако дело о растрате в "Сколково" было возбуждено против вице-президента фонда Алексея Бельтюкова. В итоге Королев просто поменял кресло администратора-хозяйственника на кабинет заместителя министра.

Летом прошлого года Королев, будучи уже замглавы МЭР, получил выговор от Дмитрия Медведева "за ненадлежащую организацию работы по исполнению поручений президента РФ в части вопросов повышения эффективности управления земельными ресурсами". Как сообщало агентство Ura.ru (03.10.13), "поводом для дисциплинарного взыскания послужили обнародованные в июне итоги проверки Счетной палатой курируемой Королевым федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра)". Кроме того, агентство утверждало, что Павел Королев "может оказаться причастным к махинациям в Росреестре".

"Выпадающие" объекты

Халатность чиновников Минэкономразвития имела глубокие последствия. Помимо всего прочего она привела к выпадению из налогооблагаемой базы более 5 млн объектов7 недвижимости по всей стране - это почти 10% от всего количества объектов, по которым исчисляется налог на имущество физических лиц. Произошло это по ряду причин. Сегодня размер налога на имущество физических лиц определяется по его инвентаризационной стоимости.

А ее с начала 2013 года никто не рассчитывает, потому что Росреестру кураторы из МЭР передали только одну функцию БТИ - по регистрации недвижимости. Самую главную функцию - оценку инвентаризационной стоимости объектов - чиновники МЭР передать кому-либо забыли или не захотели по одним им понятным причинам8.

Это привело к патовой ситуации: дома и квартиры есть, а налоги на них не платятся, поскольку государственный технический учет и расчет инвентаризационной стоимости объектов не осуществляются. "Порядок расчета инвентаризационной стоимости объектов недвижимости в настоящее время не утвержден", - признавал Королев в письме в Минфин в начале прошлого года (копия имеется в редакции. - "НГ"). При этом ответственность за данный "пробел" Королев с себя снял и предложил применять для "исчисления соответствующих налогов на 2013 год и последующие периоды (до введения налога на недвижимость) сведения о недвижимом имуществе, переданные в налоговые органы до 1 марта 2013 года". То есть замминистра МЭР не нашел выхода лучше, чем посоветовать пользоваться старыми данными.

Более того, Королев и Ивакин считают нецелесообразным устанавливать порядок расчета инвентаризационной стоимости и уповают на скорый переход на налогообложение недвижимости по кадастровой, то есть приближенной к рыночной, стоимости. Однако введение единого налога на недвижимость откладывается на неопределенный срок. От чиновничьего абсурда страдают собственники панельного жилья на отшибе, как правило, малообеспеченные граждане, которым приходится платить в разы больше, чем владельцам элитных пентхаусов в центре, поскольку инвентаризационная стоимость ориентирована на износ здания и год его постройки и не учитывает в отличие от кадастровой цену земли и местоположение объекта недвижимости.

Еще в 2008 году при создании Росреестра Минэкономразвития убрало норму обязательной технической инвентаризации строений9. Теперь регионы сами выбирают, проводить ее или нет. В итоге ежегодной переоценкой недвижимости занимаются только Москва и Санкт-Петербург. Владельцы же подорожавшей за последние годы недвижимости в других регионах так и платят копеечные налоги. Ситуация столь серьезна, что в прошлом году ее непосредственный зачинщик, глава департамента недвижимости МЭР Андрей Ивакин, вынужден был признать, что налоговая база по инвентаризационной стоимости давно не соответствует действительности. По его словам, она не обновлялась несколько лет10.

Также он напомнил, что "в 2006 году при дачной амнистии отменили инвентаризацию для дачных и садовых домов". На основании закона о дачной амнистии собственники домов имеют возможность зарегистрировать их по упрощенной схеме - без обмера, инвентаризации и оформления технического паспорта11. Для этого достаточно заполнить декларацию и получить кадастровый паспорт, в который данные об инвентаризационной стоимости имущества не вносятся. Значит, нет и базы для расчета налога. Кроме того, никто не проверяет соответствие задекларированного имущества реальному. Таким образом, вместо шикарного особняка с бассейном вполне можно задекларировать небольшой хозблок - тогда и налог будет куда меньше. Из-за непродуманности и отсутствия четких критериев хорошая социальная идея помощи малоимущим владельцам "шести соток" обернулась громадным недобором налогов, что в первую очередь отражается на тех самых неимущих гражданах.

Убытки казны, судя по всему, при этом исчисляются миллиардами. В первую очередь страдают от создавшегося хаоса региональные бюджеты, куда налог на недвижимость поступает в полном объеме. "У нас сегодня около 250 тыс. объектов недвижимости фактически выпало из налогооблагаемой базы, - рассказал первый заместитель министра имущественных отношений Московской области Владислав Мурашов. - Примерно 140 тыс. из них - те, кто оформил права по дачной амнистии, и примерно 20 тыс. - те, кто зарегистрировал права в последние полтора года". По его подсчетам, это около 2,5% от общего числа объектов недвижимости в области. "Конечно, пока это не так много, но ситуацией мы обеспокоены, - говорит Мурашов. - Если она не изменится, то проблема будет нарастать как снежный ком".

По словам первого заместителя губернатора Ханты-Мансийского автономного округа Александра Кима, региональный бюджет может потерять от неучтенных в налогооблагаемой базе новых объектов и строений примерно 1,2 млрд. руб. "До сих пор нет никаких правовых решений по 7 тыс. строений, зарегистрированных по упрощенной схеме, и по 11,5 тыс. объектов, зарегистрированных после 1 июля 2013 года, - говорит он. - Мы инициируем доработку этих двух позиций для того, чтобы улучшить ситуацию по налогооблагаемой базе и чтобы эти более 15 тыс. объектов, которые у нас сегодня не охвачены, попали в нее". Что касается дачной амнистии, то, как считает заместитель губернатора ХМАО, за прошедшие с момента ее принятия семь лет вполне можно было как-то доработать нестыковки. "Нам бы не хотелось терять эту базу, точно так же, как и по объектам, инвентаризационная стоимость которых сегодня не определена, - поэтому работа в этом направлении должна быть проделана, - сообщил Ким. - Это недоработки на федеральном уровне".

Согласен с этим и Владислав Мурашов. "Это проблема федерального законодателя", - заключает он. Хотя, по мнению чиновника, окончательно решить все проблемы можно будет только после перехода на налогообложение из расчета кадастровой стоимости имущества. "Это обязательно надо делать, - соглашается Александр Ким. - А то сейчас получилась такая ситуация, что одни платят этот налог, а другие нет, что несправедливо".

Скандал на скандале

Тем временем Росреестр продолжают сотрясать скандалы. В прошлом месяце началась проверка "дочки" Росреестра "Ростехинвентаризации"12. Поводом послужило заявление работников этого ФГУПа, которые рассказали о выплате миллионных премий избранным сотрудникам предприятия.

Все эти скандалы происходят на фоне полного паралича работы ведомства. Единый кадастр недвижимости так и не создан, миллиарды рублей потрачены впустую. Казалось, после выговора от главы правительства, объявленного замминистра Королеву, чиновники Минэкономразвития должны были бы в экстренном порядке заняться подшефным ведомством - исправить допущенные ошибки и устранить недоработки. Однако создается впечатление, что заниматься этими проблемами в Росреестре не спешат.

Означает ли это, что Павел Королев имеет весомую поддержку влиятельных лиц на Краснопресненской набережной, то есть, по сути, в аппарате правительства, - сказать трудно. Понятно, что бурную деятельность изображать можно, но до определенного времени. А этого времени, похоже, становится все меньше и меньше.

"Фактически уже сегодня из-за отсутствия четких сведений об объектах недвижимости бюджет страны теряет громадные средства", - заявил глава Антикоррупционного комитета Кирилл Кабанов. Он рассказал, что НАК направил в адрес руководства страны детальную информацию по этим вопросам, обратив особое внимание на обстоятельства, вызывающие серьезные коррупционные подозрения. Кабанов считает, что в сложившейся критической ситуации необходимо повысить контроль со стороны МВД за делами, связанными с хищениями госсобственности, и ужесточить наказание для лиц, виновных в подобных преступлениях, иначе государство продолжит нести убытки из-за их деятельности и терять свою собственность.

Комментарий АНО БТИ:

То, что Минэкономразвития РФ, а до него Минюст РФ, по указкам МВФ завели "регистрацию прав" и кадастровый учет в непробиваемый тупик, - не хотят видеть только законодатели, пропустившие законы о недвижимости через свои избирательные сети.

Однако одно дело не хотеть видеть, и совсем другое дело преподносить очевидное в таком свете, в котором это очевидное скрывается завесами из пережаренных уток.

Утка первая состоит в том, что секреты полишинеля, переданные Росреестром каким-то фирмам в США, являются гостайной. Эта утка призвана защитить лягушек, превращающих общедоступные сведения в суперсекреты, выдаваемые коммерсантам по монопольным гостарифам в рамках госуслуг. Защитить от доводов тех специалистов, которые уже десятки лет пытаются указать на полишинельность таких "госсекретов"13.

Утка вторая состоит в том, что в России якобы нет порядка расчета инвентаризационной стоимости, и что инвентаризационная стоимость - это анахронизм позапрошлого века, до которого Минфин и МЭР РФ не намерены опускаться. Эта утка предназначена для того, чтобы прикрыть дымовой завесой ту самую справедливую в мире "рыночную оценку", за которой нет ничего кроме откровенного мошенничества.

Начитавшись дури об отсутствии Порядка инвентаризационной оценки граждане воспримут чудеса кадастровой оценки как ту беду, которая меньше инвентаризационной, исходящей от БТИ.

Для сведения шарлатанствующих знахарей, коротко и ясно сообщаем: 22 года назад, 4 апреля 1992 г. Минстрой РФ, своим приказом №87, принятым в развитие закона о налоге на имущество физлиц и в развитие распоряжения правительства РФ, утвердил "ПОРЯДОК ОЦЕНКИ СТРОЕНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ГРАЖДАНАМ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ", действующий и поныне без каких-либо изменений и дополнений. Действующий, и активно сдерживаемый МЭР РФ с сотоварищами из Минфина и Минюста РФ.

Авторы уточной статьи не знали, да забыли, то обстоятельство, что прежде чем оценка БТИ доводится до сведения граждан, она проходить чистилище региональных властей, которые из-за страха перед налогоплательщиками занижают ее в десятки раз. Особо смелые губернаторы, пропустившие оценку БТИ в дело без своего обрезания, подпадают вначале под недовольство граждан, а затем и под праведный гнев федерального правительства, грудью встающего на защиту налогоплательщика от несправедливой "оценки БТИ". Рекомендуем авторам жареных уток ознакомиться с статьями на тему учета и на тему оценки недвижимости, которых достаточно в Сети, в т.ч. на нашем сайте.

Утка третья состоит в том, что в России якобы нет только технического учета и инвентаризации недвижимости. Доводим до сведения авторов, что в России вообще нет учета недвижимости, а технический учет и техническая инвентаризация недвижимости уничтожены планомерно проводимой политикой уничтожения учета, в том числе государственного учета жилищного фонда.

Что касается инвентаризации и инвентаризационной оценки, то напоминаем любителям жаренного, что инвентаризация - это базовый метод учета, без которого учет превращается в свод сведений типа ГКН. Любителям уток нелишне знать и то, что инвентаризационная оценка проводилась, проводится и будет проводиться во всем мире, в т.ч. в рамках бухгалтерского учета. Кричать о том, что инвентаризационная оценка устарела - это все равно что отрицать таблицу умножения.

Ныне особую опасность по уничтожению основ учета недвижимости представляет правительственный законопроект, направленный на замену учетных категорий земель, введенных для целей управления ресурсами на уровне государства, на некие "Виды разрешенного использования", ВРИ, милостиво разрешаемые администраторами-распорядителями за немалые взятки, борзыми и неборзыми. Законопроект передан в Госдуму РФ около месяца назад и активно продвигается усилиями МЭР РФ и любителями прихватить то, что плохо лежит.

Подсадная утка об отсутствии гостехучета, которой на государственном уровне невозможен в принципе как низовой производственный учет, кроме явной своей непригодности по причине незнания материала, отвлекает внимание граждан от действительных причин и источников экономического застоя и акцентирует внимание на следствиях, сверкающих как северное сияние, будоража воображение граждан фокусами, прикрываемыми отвлекающими движениями фокусников.

Одним словом, комментируемая статья, при всей ее показной независимости и критичности, не содержит элементов для разработки конструктивных предложений и вполне годится для поощрительных киваний со стороны криминала и взяткоемких коррупционеров.

Если бы авторы статьи, и ее издатели, действительно намеревались снять туманные завесы с проблем учета недвижимости, то они наверное должны бы начать с тех решений, которые лежат в основе создания дурной квазисистемы учета недвижимости.

Например, с "Дорожных карт" АСИ, и с распоряжений правительства РФ по реализации этих картинок. И для начала задать правительству и приближенному к нему АСИ такой элементарный вопрос: а может ли существовать счет без единицы счета? Хотя бы такой учет, как элементарная зарубка.

Если правительство и АСИ ответят обществу, что такой счет возможен, то мы принесем свои самые искренние и глубокие извинения за те наши высказывания, которые они сочтут несправедливыми и обидными.

Вместе с тем, мы не наивны и отлично понимаем что кормщики не читали и не будут читать публикации подобные нашим. Они их раздражают и не дают пищи для приватизации: так, писк средь бурного бала. Ни пользы, ни вреда.

И то верно.

А те, кто читают комментарии подобные нашим, сами могут написать десяток подобных комментариев.

С пожеланием успехов и уверенностью в счастливом завтра, 1 апреля.

Дирекция АНО <http://anobti.ru/arc/2014/14033100.shtml>

#### **08.04.2014****Регион-Информ. Региональный экономический дайджест.**

ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ

В Тюменской области объем инвестиций в основной капитал в 2013 году составил 277 млрд. 954 млн. рублей //"Тюменские известия" (Тюмень) 03.04.14, "От кого бежит российский инвестор?", Алла Горелова

Надежда на средний класс?

Наш земляк Степан Киричук, в прошлом мэр Тюмени, а ныне председатель комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера, обобщил поступившие с мест предложения по совершенствованию межбюджетных отношений. Один только перечень этих предложений с трудом уместился на 18 листах. Регионы просят зачислять в местные бюджеты весь налог на прибыль и транспортный налог, пошлины за регистрацию транспортных средств, штрафы за нарушение миграционного законодательства и правил дорожного движения.

Регионы настаивают на введении двойных повышающих коэффициентов при исчислении налога на **имущество физических лиц** для земельных участков, где индивидуальное жилищное строительство ведется более трех лет. Кроме того, исчислять налог предлагают исходя из более высокой **кадастровой стоимости** имущества, а заодно повысить с 0,1 до 1 процента верхний уровень налоговой ставки в отношении жилых помещений. Таким образом, основным источником дополнительных доходов региональных и местных бюджетов могут стать россияне, и прежде всего так называемый средний класс.

В итоговых рекомендациях конференции Правительству РФ предложено разработать новую стратегию развития межбюджетных отношений и повышения эффективности бюджетных расходов регионов. Также рекомендовано внести изменения в государственные программы "Создание условий для эффективного и ответственного управления региональными и муниципальными финансами" и "Региональная политика и федеративные отношения" с учетом необходимости достижения сбалансированности их целей и ассигнований из федерального бюджета.

#### **07.04.2014****BezFormata.Ru - первый мультирегиональный агрегатор новостей**

Бюджет Каменска-Уральского 2013 года: доходы сократились, а расходы - нет

Фото: k-ur.ru

Из 97 участников публичных слушаний 4 апреля об исполнении городского бюджета за 2013 год 15 проголосовали «против», воздержавшихся нет, 82 проголосовали «за».

Начальник городского финансово-бюджетного управления Оксана Албазова акцентировала внимание на уточнениях местного бюджета, которые вносились депутатами в течение прошлого календарного года, связанных преимущественно с уменьшением налоговых и неналоговых поступлений.

Один из самых ярких показателей снижение норматива отчислений налог на доходы физических лиц в муниципальную казну с 45% в 2012 году до 27% в 2013-м. В этом году, напомним, город получает лишь 18% данного налога. Тогда как НДФЛ составляет в объеме собственных доходов муниципалитета 52,1%. 21,5% это налог на **имущество физических лиц**, 7,6% налоги на совокупный доход, 12,3% доходы от аренды муниципального имущества. В прошлом году городом по собственным доходам за счет трех основных налогов недополучено 126,1 млн. рублей. Рассчитанная Министерством финансов Свердловской области субсидия на выравнивание бюджетной обеспеченности в 2013 году не компенсировала сумму выпадающих доходов, подчеркнула Оксана Албазова.

Крупные предприятия и ИП продолжают оспаривать в судах оценку **кадастровой стоимости** земельных участков в итоге поступления в бюджет в 2013 году по этой статье доходов составили лишь 78,7% к годовому плану. Не в полном объеме поступали в городской бюджет и субсидии, а также субвенции из области. В итоге недополучено 69 миллионов рублей.

Муниципалитет весь год активно работал по мобилизации налоговых и неналоговых доходов: в результате плюс 93,6 миллиона. Общая сумма недоимки в городской бюджет в результате работы городской межведомственной комиссии по финансовой устойчивости бюджета уменьшилась по сравнению с предыдущим 2012 годом на 8,1 миллиона рублей.

Начальник финансово-бюджетного управления предупредила вопрос участников публичных слушаний о том, сколько же наш город перечисляет налогов. Данные таковы. Фдеральный бюджет пополнился 1 млрд. 383,1 млн. рублей, областной - 3 млрд. 507,6 миллиона рублей. Для сравнения: в местный бюджет предприятия и организации Каменска-Уральского перечислили 1 млрд. 379,8 миллиона. Часть средств от поступлений в федеральную и областную казну в течение года вернулась в местный бюджет в виде межбюджетных трансфертов 1 млрд. 863,5 миллиона рублей.

По расходам. Как и прежде, основная часть расходной части бюджета направлена на социальное развитие города. Приоритетные направления: образование 59,7% всех расходов, социальная политика 14,3%, 8,8% национальная экономика, жилищно-коммунальное хозяйство 5%.

Бюджет за 2013 год исполнен, резюмировала Оксана Албазова: по доходам 3 млрд. 243, 3 миллиона рублей; по расходам 3 млрд. 423,6 миллиона. Размер дефицита составил 180,3 миллиона рублей. Работа по упорядочению бюджетных расходов, их оптимизации по-прежнему остается актуальной.

<http://kamenskuralsk.bezformata.ru/listnews/byudzhet-kamenska-uralskogo-2013/19095271/>

#### **29.03.2014****Социальная газета (Самара)**

ЖИВЕМ КАК НА РУБЛЕВКЕ

ВСЕ началось со звонка в редакцию. Жительница Курумоча, взяв кадастровый паспорт, с удивлением узнала, что ее восемь соток с прежних двухсот тысяч вдруг выросли в цене аж до 450 тысяч рублей. А от кадастровой стоимости, как известно, зависит величина земельного налога: чем дороже участок, тем выше дань в пользу государства. Когда успели сделать переоценку, откуда взялась именно такая заоблачная сумма и можно ли ее как-то оспорить, спустив с небес на землю? С этими вопросами читатели обратились в «Социалку», а мы, в свою очередь, к специалистам. Ликбез для собственников садов и огородов любезно согласилась провести начальник отдела оценки объектов недвижимости Кадастровой палаты Самарской области Зоя Вячеславовна АНАШКИНА.

- Зоя Вячеславовна, сейчас земельный налог платят исходя из какой стоимости?

- Земельным налогом облагаются все земельные участки, которые находятся в собственности или принадлежат на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения. Если земельный участок используется для жилья, сада, огорода или личного подсобного хозяйства, вы выплачиваете 0,3 процента от кадастровой стоимости земли раз в год.

Это местный налог, поэтому порядок его уплаты, налоговые ставки, льготы устанавливаются нормативными актами на уровне муниципалитетов. После этого налоговая инспекция направляет плательщику налоговое уведомление, где указываются:

- год, за который рассчитан налог;

- сведения о земельном участке (кадастровый номер, место нахождения);

- размер налоговой базы (кадастровая стоимость участка);

- налоговая ставка;

- налоговые льготы;

- сумма налога.

- Существуют ли различия между кадастровой и рыночной стоимостью?

- Их нельзя приравнивать. Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой участок можно продать или купить на открытом рынке в условиях конкуренции. Ее определяет сам собственник. Кадастровая стоимость - это аналог стоимости, на основании которой рассчитывается земельный налог. Также кадастровая стоимость влияет на сумму арендной платы, если земля принадлежит государству, области или муниципалитету, и на выкупную цену в случае, если участок из государственной или муниципальной собственности передается физическому или юридическому лицу.

- Кто и на основании чего определяет кадастровую стоимость земли? От чего она зависит?

- Цена земли в населенных пунктах определяется по решению областных властей. Определяют стоимость оценщики, их привлекают по результатам конкурса. Стоимость основывается на классификации земель по целевому назначению (то есть категории земель) и виду разрешенного использования, указанного в правоустанавливающем документе на земельный участок. Стоит измениться одному из данных параметров, и это сразу повлияет на кадастровую стоимость. Правильность определения кадастровой стоимости напрямую зависит от установленного вида разрешенного использования. Например, участок под индивидуальный жилой дом будет существенно отличаться (причем в меньшую сторону) от участка для магазина. В прошлом году переоценку земель населенных пунктов делали дважды - в феврале и в ноябре. Самый большой рост кадастровой стоимости отмечен в отношении участков под объектами торговли, делового и коммерческого назначения, а также под промышленными объектами. В отношении таких объектов, к примеру, в Самаре увеличение составило от 30 до 50 процентов.

- А что касается жилого фонда?

- Здесь обратная ситуация. В Самаре кадастровая стоимость земли под домами многоэтажной и средне­этажной жилой застройки снизилась на 7 процентов, а в Сызрани - почти на 60, в Тольятти ситуация почти не изменилась. Относительно участков под малоэтажками, в том числе и под частными домами, снижение кадастровой стоимости в Самаре и в Сызрани составило 27 и 18 процентов соответственно. Однако в Тольятти, наоборот, выросла в среднем на 24 процента.

Также в декабре прошлого года переоценка затронула участки садоводческих, огороднических и дачных объединений в составе земель сельхозназначения, что, конечно же, повлияет и на земельный налог дачных и садовых участков. Узнать более подробно о кадастровой стоимости конкретного участка можно, запросив общедоступные сведения кадастра - к примеру, кадастровый паспорт и кадастровую выписку об объекте недвижимости.

- Когда мы начнем платить налоги на землю исходя из новой кадастровой стоимости?

- Для налогообложения новые данные применяются с 1 января этого года. Фактически же платить придется в следующем за налоговым периодом году. Срок уплаты налогов за 2014 год для физлиц в одних населенных пунктах не позднее 1-го или 15 ноября, в других - не позднее 1 декабря, но в любом случае это будет 2015-й.

- Нередки случаи, когда собственники, ознакомившись с результатами кадастровой стоимости, приходят к выводу, что цена их земельного участка несоразмерно завышена. Есть ли выход из этой ситуации?

- Да, есть. Кадастровая стоимость может быть оспорена в постояннодействующей комиссии при Управлении Росреестра по Самарской области. Сейчас срок оспаривания - полгода с момента внесения новой стоимости в госкадастр недвижимости. Но нередки случаи, когда собственники узнают об изменениях только из налогового уведомления, когда отведенные шесть месяцев уже прошли, поэтому в Госдуме сейчас рассматривается законопроект, согласно которому оспорить стоимость без суда можно в течение всего периода до следующей оценки. Сейчас, согласно закону, такая переоценка должна проводиться не реже чем в пять лет.

В комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости нужно будет написать заявление о пересмотре с указанием фамилии, имени, отчества, адреса места жительства правообладателя и приложить следующие документы:

- кадастровый паспорт объекта недвижимости;

- нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости;

- положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

Заявление рассматривается комиссией в течение месяца с момента его поступления. Если заявление подано по основанию установить в отношении объекта недвижимости его рыночную стоимость, которая отличается от его кадастровой стоимости не более чем на тридцать процентов, комиссия принимает положительное решение и определяет кадастровую стоимость в размере его рыночной стоимости. Если же рыночная цена отличается от кадастровой более чем на тридцать процентов, комиссия, если нет положительного экспертного заключения, отклоняет заявление. Так выглядит процедура досудебного урегулирования.

- Где можно узнать кадастровую стоимость своего земельного участка?

- Зная кадастровый номер участка, можно отыскать постановление, в котором прописана его стоимость - сведения размещаются в информационных источниках. Речь идет о постановлении правительства Самарской области от 13.11.2013 №610. Также узнать стоимость можно, заказав кадастровый паспорт объекта, кадастровую выписку или справку о кадастровой стоимости.

Елена Дмитричкова.

ОТ РЕДАКЦИИ. Эксперты заверяют, что после переоценки стоимости участков заметной разницы в сумме земельного налога простые граждане в большинстве случаев якобы не увидят. Более того, специалисты акцентируют внимание на том, что средний показатель кадастровой стоимости по области вообще уменьшился на 10 процентов. Но как получится на самом деле, покажет время и расскажут читатели «Социалки».

Все, что касается земли (кадастровая стоимость и земельные налоги в том числе), актуально практически для всех наших подписчиков, ведь одни живут в частном доме на своей земле, другие на дачу каждое лето ездят. Вопросов масса, проблем - тоже пруд пруди. Так что мы еще не раз вернемся к данной теме. Быть собственником - целая наука. Будем осваивать ее вместе.

\* \* \*

ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ, ЧТО

лицо становится налогоплательщиком земельного налога, аналогично налогу на имущество, с момента регистрации соответствующего права на земельный участок. Исключение составляет лишь случай наследования - наследники признаются плательщиками земельного налога и налога на имущество физических лиц с момента открытия наследства (днем открытия наследства считается день смерти наследодателя), вне зависимости от регистрации перехода соответствующего права.

\* \* \*

НАША СПРАВКА

Земельный налог, так же, как налог на имущество и транспортный налог, относится к местным налогам. Вся сумма от сбора этого налога идет в местный бюджет - в бюджет того города, района, сельской администрации, на территории которых находится земельный участок.

\* \* \*

ВОЗЬМИТЕ НА ЗАМЕТКУ

Некоторые категории граждан могут уменьшить сумму налога. Согласно федеральному закону, инвалиды первой и второй группы, ветераны и инвалиды ВОВ, а также боевых действий, инвалиды с детства имеют право на льготу в виде не облагаемой налогом суммы по земельному налогу в размере 10 тысяч руб­лей. Для этого в налоговую инспекцию нужно представить подтверждающие документы.

Помимо этого, местные органы власти также вправе устанавливать дополнительные льготы по уплате земельного налога. В каждом муниципалитете они свои. К примеру, если у пенсионера шесть соток находятся в Самаре - он от налога освобожден, а если в Красноярском районе, то, увы, придется раскошелиться. Информацию о существующих льготах можно уточнить в налоговой инспекции по месту нахождения участка.

<http://socgaz.ru/ru/we-power/3308>

#### **27.03.2014****Ульяновская правда (ulpravda.ru)**В Ульяновске не допустили роста налога на имущество физических лиц

Депутаты ульяновской гордумы во время заседания рассмотрели вопрос об освобождении от налогообложения отдельных категорий граждан и установлении налога на имущество физических в Ульяновске.

По информации городского парламента, для того чтобы не допустить существенного роста ставок по этому налогу была создана специальная рабочая группа с участием депутатов. Итогом работы группы стал разработанный проект решения об изменении ставок налога на имущество физических лиц.

Документ прошел процедуру обсуждения в общественных советах четырех районов города, в городском общественном координационном совете и в Общественной палате Ульяновской области. Дополнительный проект решения был размещен на официальном сайте администрации города. Для разъяснения гражданам положений проекта была организована "прямая линия" с жителями. После обсуждения проект решения был поддержан единогласно.

По данным УФНС России по Ульяновской области, 89 % от всего имущества, находящегося в собственности у граждан, относится к группе объектов инвентаризационной стоимостью до 300 тысяч рублей. Для этого диапазона стоимости минимальные ставки налога - 0,1% будут сохранены.

Кроме того, данный вариант ставок налога позволит сохранить общий объем поступлений налога в бюджет города на уровне запланированного.

По словам заместителя главы администрации города - начальника финансового управления Александра Бармина, проект направлен на минимизацию резкого увеличения платежей для граждан. Для 90% ульяновцев в этом году нагрузка по налогу на имущество будет незначительна - вместо ожидаемого роста налога в разы, большинство заплатит суммы примерно того же порядка, что и в прошлом году.

Как отметил Александр Бармин, бюджет текущего года сформирован с учетом увеличения суммы начислений налога на имущество физических лиц в 1,67 раз. Новые ставки предполагают увеличение налоговых отчислений как минимум в 1,67 раз, то есть поступления в бюджет не уменьшатся.

Как отметила глава города Ульяновска Марина Беспалова, необходимо полностью освободить от уплаты налога на имущество многодетные семьи и детей-сирот.

- Мы изучили опыт соседних регионов. В 38 из них многодетные семьи и дети-сироты освобождены от уплаты налога на имущество. Считаю, что подобная мера станет существенной помощью для многодетных семей и детей-сирот, - подчеркнула глава города Марина Беспалова.

Налоговая льгота будет оказана на основании письменного заявления с предоставлением документов.

Для справки:

Для получения льготы многодетным семьям необходимо представить следующие документы:

- документ, удостоверяющий в соответствии с законодательством Российской Федерации личность налогоплательщика или его представителя (в случае обращения представителя налогоплательщика), и (или) его копию;

- документ, подтверждающий полномочия представителя налогоплательщика (в случае обращения представителя налогоплательщика);

- копию документа, подтверждающего право собственности налогоплательщика на жилое помещение в отношении которого предоставляется льгота;

- справку о составе семьи;

- копию договора об осуществлении опеки или попечительства;

- свидетельство об усыновлении (удочерении) и (или) его копию;

- удостоверение многодетной семьи;

- справку образовательной организации о прохождении обучения указанными лицами по очной форме.

Для получения льготы детям-сиротам необходимо представить следующие документы:

- документ, удостоверяющий в соответствии с законодательством Российской Федерации личность налогоплательщика или его представителя (в случае обращения представителя налогоплательщика), и (или) его копию;

- документ, подтверждающий полномочия представителя налогоплательщика (в случае обращения представителя налогоплательщика);

- копию документа, подтверждающего право собственности налогоплательщика на жилое помещение;

- свидетельство о рождении налогоплательщика и (или) его копию;

- справку органа опеки и попечительства, подтверждающую, что налогоплательщик относится к категории детей-сирот или лиц из числа детей-сирот, или копию свидетельства о смерти родителей (единственного родителя), справку органа записи актов гражданского состояния о рождении по форме № 25;

- справку образовательной организации о прохождении налогоплательщиком обучения по очной форме.

<http://ulpravda.ru/news/news-4751>

#### **27.03.2014****Империя консалтинга (imperia-a.ru)**Скандалы в Росреестре и БТИ (ростехинвентаризации)

Оценщики и Росреестр в последнее время как-то с друг другом крепко повязаны. Поэтому интересно узнать, какие скандалы сотрясают кураторов саморегулирования в оценке.

Независимая газета раскрывает завесу над ситуацией в Росреестре по учету объектов недвижимости, рассказывает о БТИ, и о том, как в России перестали оценивать инвентаризационную стоимость в надежде, что налоги все будут платить с кадастровой.

25.03.2014 00:01:00 Карты, деньги и чиновничье бездействие

Госпрограмма "Управление федеральным имуществом", утвержденная правительством в феврале 2013 года, оказалась под угрозой срыва

В стране до сих пор окончательно не сформирован кадастр недвижимости, государство не знает, что ему принадлежит и сколько стоит его имущество - десятки тысяч объектов и земельных участков. При этом их судьба должна быть решена в соответствии с программой очень скоро - до 2018 года: какая часть имущества будет приватизирована, а какая останется в федеральной собственности.

"Сейчас государство не обладает полными данными о совокупной стоимости своих активов, - говорит председатель Национального антикоррупционного комитета (НАК) Кирилл Кабанов, бывший членом Общественного совета Росреестра. - Сведения о многих объектах федерального имущества отсутствуют: известны данные только по 30% земельных участков и по 60% объектов капитального строительства..."

..."Выпадающие" объекты

Халатность чиновников Минэкономразвития имела глубокие последствия. Помимо всего прочего она привела к выпадению из налогооблагаемой базы более 5 млн объектов недвижимости по всей стране - это почти 10% от всего количества объектов, по которым исчисляется налог на имущество физических лиц. Произошло это по ряду причин. Сегодня размер налога на имущество физических лиц определяется по его инвентаризационной стоимости. А ее с начала 2013 года никто не рассчитывает, потому что Росреестру кураторы из МЭР передали только одну функцию БТИ - по регистрации недвижимости. Самую главную функцию - оценку инвентаризационной стоимости объектов - чиновники МЭР передать кому-либо забыли или не захотели по одним им понятным причинам. Это привело к патовой ситуации: дома и квартиры есть, а налоги на них не платятся, поскольку государственный технический учет и расчет инвентаризационной стоимости объектов не осуществляются. "Порядок расчета инвентаризационной стоимости объектов недвижимости в настоящее время не утвержден", - признавал Королев в письме в Минфин в начале прошлого года (копия имеется в редакции. - "НГ"). При этом ответственность за данный "пробел" Королев с себя снял и предложил применять для "исчисления соответствующих налогов на 2013 год и последующие периоды (до введения налога на недвижимость) сведения о недвижимом имуществе, переданные в налоговые органы до 1 марта 2013 года". То есть замминистра МЭР не нашел выхода лучше, чем посоветовать пользоваться старыми данными.

Более того, Королев и Ивакин считают нецелесообразным устанавливать порядок расчета инвентаризационной стоимости и уповают на скорый переход на налогообложение недвижимости по кадастровой, то есть приближенной к рыночной, стоимости. Однако введение единого налога на недвижимость откладывается на неопределенный срок. От чиновничьего абсурда страдают собственники панельного жилья на отшибе, как правило, малообеспеченные граждане, которым приходится платить в разы больше, чем владельцам элитных пентхаусов в центре, поскольку инвентаризационная стоимость ориентирована на износ здания и год его постройки и не учитывает в отличие от кадастровой цену земли и местоположение объекта недвижимости.

<http://www.imperia-a.ru/columnist/article/598>

#### **26.03.2014****Web-Компромат (Web-compromat.com)**

Черная дыра в портфеле замминистра экономразвития

В стране до сих пор окончательно не сформирован кадастр недвижимости, государство не знает, что ему принадлежит и сколько стоит его имущество - десятки тысяч объектов и земельных участков. При этом их судьба должна быть решена в соответствии с программой очень скоро - до 2018 года: какая часть имущества будет приватизирована, а какая останется в федеральной собственности.

«Сейчас государство не обладает полными данными о совокупной стоимости своих активов, - говорит председатель Национального антикоррупционного комитета (НАК) Кирилл Кабанов, бывший членом Общественного совета Росреестра. - Сведения о многих объектах федерального имущества отсутствуют: известны данные только по 30% земельных участков и по 60% объектов капитального строительства »

Собрать, систематизировать и объединить все эти данные предполагалось в государственном кадастре недвижимости. Задача по его формированию была возложена на Минэкономразвития и подведомственный ему Росреестр в рамках ФЦП «Создание системы кадастра недвижимости» и ее подпрограмм. В МЭР эту работу курируют заместитель министра экономического развития Павел Королев и глава департамента недвижимости Андрей Ивакин. Однако по прошествии шести лет чиновники, похоже, так и не смогли создать полноценный кадастр недвижимости, хотя на реализацию ФЦП из бюджета были выделены десятки миллиардов рублей. Продемонстрированная чиновниками инертность заставляет сомневаться в том, что 19 млрд руб., которые в этом году правительство намерено направить на программу «Управление федеральным имуществом», тоже не уйдут в очередную черную дыру.

Росреестр под покровительством

На такие мысли наталкивают многочисленные коррупционные скандалы, разразившиеся в последнее время в Росреестре (см. «НГ» от 17.10.13). Самым громким стало «дело Сергея Сапельникова». Летом прошлого года Счетная палата и ФСБ, проверявшие работу ведомства, выяснили, что 23,9 млрд руб. из 42,3 млрд руб., выделенных на создание государственного кадастра недвижимости, были расхищены. Неудивительно, что результаты работы ведомства весьма плачевны: от 39% до 80% всех прав на недвижимость в зависимости от региона в кадастр вообще не включены, а более 40% сведений об объектах капитального строительства содержат многочисленные ошибки. Кроме того, проверка установила, что чиновники Росреестра заключали госконтракты с нарушениями - зачастую с фирмами, которые не имели соответствующих лицензий, несколько раз списывали расходы на одни и те же цели, а часто и вовсе оплачивали невыполненные работы. При этом грубо нарушали закон о гостайне: многие контракты были отданы российской фирме, одним из учредителей которой являлся американский гражданин - член совета директоров Фонда геопространственной разведки США. При размещении данных на кадастровом портале Росреестра согласований с ФСБ и Минобороны не проводили, из-за чего туда попали строго секретные сведения. В основном бюджетные деньги «рассеивались» в IT-департаменте Росреестра, который тогда возглавлял заместитель руководителя ведомства Сергей Сапельников. Сразу после проверки Счетной палатой и ФСБ и перед тем, как стать фигурантом уголовного дела, чиновник, имевший доступ к гостайне, скрылся в США.

«Росреестр фактически провалил выполнение важнейших государственных задач, - считает Кабанов. - А программу «Управление федеральным имуществом» ведомство сегодня просто не в состоянии выполнить». В ряде регионов подразделения Росреестра, по мнению Кабанова, превратились в коммерческие структуры, используемые при осуществлении рейдерских захватов. «Совершенно непонятно, как эти многолетние безобразия могли проходить незамеченными со стороны чиновников Минэкономразвития, курирующих Росреестр и Росимущество, - удивляется глава НАК. - Если эти люди не могут навести порядок в столь важной сфере, то они должны уйти».

От завхоза до замминистра

Покидать свои места никто из ответственных чиновников явно не собирается. Руководитель департамента недвижимости Андрей Ивакин и замминистра Павел Королев занимают свои посты не первый год. В итоге сложилась система, напоминающая, создается впечатление, круговую поруку.

Так, например, с Сапельниковым Ивакина объединяли не только служебные, но и личные отношения. В прессе появлялись данные, что их дружба основывалась на соседстве в элитном коттеджном поселке в Подмосковье и совместном бизнесе за пределами России. Как утверждает портал Flb.ru, Сапельников и его близкие «держат конноспортивную школу в престижном районе Московской области».

Павел Королев до прихода в Минэкономразвития заведовал аппаратом инновационного центра «Сколково». Любопытно, что именно в этот период случился скандал со строительством пятикилометрового отрезка дороги от МКАД до иннограда. Трасса, стоившая государству 6 млрд руб., пришла в негодность менее чем через год после строительства. Также Королев оказался причастным к громкому делу о выплате фондом депутату ГД Илье Пономареву 750 тыс. евро за цикл лекций. Именно Королев, руководя аппаратом иннограда в ноябре 2010 года, подписывал договор с эсэром. Позже его - уже в ранге замглавы Минэкономразвития, как утверждала Lenta.ru (14.05.13), по этому поводу вызывали на допрос, однако дело о растрате в «Сколково» было возбуждено против вице-президента фонда Алексея Бельтюкова. В итоге Королев просто поменял кресло администратора-хозяйственника на кабинет заместителя министра.

Летом прошлого года Королев, будучи уже замглавы МЭР, получил выговор от Дмитрия Медведева «за ненадлежащую организацию работы по исполнению поручений президента РФ в части вопросов повышения эффективности управления земельными ресурсами». Как сообщало агентство Ura.ru (03.10.13), «поводом для дисциплинарного взыскания послужили обнародованные в июне итоги проверки Счетной палатой курируемой Королевым федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра)». Кроме того, агентство утверждало, что Павел Королев «может оказаться причастным к махинациям в Росреестре».

"Выпадающие" объекты

Халатность чиновников Минэкономразвития имела глубокие последствия. Помимо всего прочего она привела к выпадению из налогооблагаемой базы более 5 млн объектов недвижимости по всей стране - это почти 10% от всего количества объектов, по которым исчисляется налог на имущество физических лиц. Произошло это по ряду причин. Сегодня размер налога на имущество физических лиц определяется по его инвентаризационной стоимости. А ее с начала 2013 года никто не рассчитывает, потому что Росреестру кураторы из МЭР передали только одну функцию БТИ - по регистрации недвижимости. Самую главную функцию - оценку инвентаризационной стоимости объектов - чиновники МЭР передать кому-либо забыли или не захотели по одним им понятным причинам. Это привело к патовой ситуации: дома и квартиры есть, а налоги на них не платятся, поскольку государственный технический учет и расчет инвентаризационной стоимости объектов не осуществляются. «Порядок расчета инвентаризационной стоимости объектов недвижимости в настоящее время не утвержден», - признавал Королев в письме в Минфин в начале прошлого года (копия имеется в редакции. - «НГ»). При этом ответственность за данный «пробел» Королев с себя снял и предложил применять для «исчисления соответствующих налогов на 2013 год и последующие периоды (до введения налога на недвижимость) сведения о недвижимом имуществе, переданные в налоговые органы до 1 марта 2013 года». То есть замминистра МЭР не нашел выхода лучше, чем посоветовать пользоваться старыми данными.

Более того, Королев и Ивакин считают нецелесообразным устанавливать порядок расчета инвентаризационной стоимости и уповают на скорый переход на налогообложение недвижимости по кадастровой, то есть приближенной к рыночной, стоимости. Однако введение единого налога на недвижимость откладывается на неопределенный срок. От чиновничьего абсурда страдают собственники панельного жилья на отшибе, как правило, малообеспеченные граждане, которым приходится платить в разы больше, чем владельцам элитных пентхаусов в центре, поскольку инвентаризационная стоимость ориентирована на износ здания и год его постройки и не учитывает в отличие от кадастровой цену земли и местоположение объекта недвижимости.

Еще в 2008 году при создании Росреестра Минэкономразвития убрало норму обязательной технической инвентаризации строений. Теперь регионы сами выбирают, проводить ее или нет. В итоге ежегодной переоценкой недвижимости занимаются только Москва и Санкт-Петербург. Владельцы же подорожавшей за последние годы недвижимости в других регионах так и платят копеечные налоги. Ситуация столь серьезна, что в прошлом году ее непосредственный зачинщик, глава департамента недвижимости МЭР Андрей Ивакин, вынужден был признать, что налоговая база по инвентаризационной стоимости давно не соответствует действительности. По его словам, она не обновлялась несколько лет.

Также он напомнил, что «в 2006 году при дачной амнистии отменили инвентаризацию для дачных и садовых домов». На основании закона о дачной амнистии собственники домов имеют возможность зарегистрировать их по упрощенной схеме - без обмера, инвентаризации и оформления технического паспорта. Для этого достаточно заполнить декларацию и получить кадастровый паспорт, в который данные об инвентаризационной стоимости имущества не вносятся. Значит, нет и базы для расчета налога. Кроме того, никто не проверяет соответствие задекларированного имущества реальному. Таким образом, вместо шикарного особняка с бассейном вполне можно задекларировать небольшой хозблок - тогда и налог будет куда меньше. Из-за непродуманности и отсутствия четких критериев хорошая социальная идея помощи малоимущим владельцам «шести соток» обернулась громадным недобором налогов, что в первую очередь отражается на тех самых неимущих гражданах.

Убытки казны, судя по всему, при этом исчисляются миллиардами. В первую очередь страдают от создавшегося хаоса региональные бюджеты, куда налог на недвижимость поступает в полном объеме. «У нас сегодня около 250 тыс. объектов недвижимости фактически выпало из налогооблагаемой базы, - рассказал первый заместитель министра имущественных отношений Московской области Владислав Мурашов. - Примерно 140 тыс. из них - те, кто оформил права по дачной амнистии, и примерно 20 тыс. - те, кто зарегистрировал права в последние полтора года». По его подсчетам, это около 2,5% от общего числа объектов недвижимости в области. «Конечно, пока это не так много, но ситуацией мы обеспокоены, - говорит Мурашов. - Если она не изменится, то проблема будет нарастать как снежный ком».

По словам первого заместителя губернатора Ханты-Мансийского автономного округа Александра Кима, региональный бюджет может потерять от неучтенных в налогооблагаемой базе новых объектов и строений примерно 1,2 млрд руб. «До сих пор нет никаких правовых решений по 7 тыс. строений, зарегистрированных по упрощенной схеме, и по 11,5 тыс. объектов, зарегистрированных после 1 июля 2013 года, - говорит он. - Мы инициируем доработку этих двух позиций для того, чтобы улучшить ситуацию по налогооблагаемой базе и чтобы эти более 15 тыс. объектов, которые у нас сегодня не охвачены, попали в нее». Что касается дачной амнистии, то, как считает заместитель губернатора ХМАО, за прошедшие с момента ее принятия семь лет вполне можно было как-то доработать нестыковки. «Нам бы не хотелось терять эту базу, точно так же, как и по объектам, инвентаризационная стоимость которых сегодня не определена, - поэтому работа в этом направлении должна быть проделана, - сообщил Ким. - Это недоработки на федеральном уровне».

Согласен с этим и Владислав Мурашов. «Это проблема федерального законодателя», - заключает он. Хотя, по мнению чиновника, окончательно решить все проблемы можно будет только после перехода на налогообложение из расчета кадастровой стоимости имущества. «Это обязательно надо делать, - соглашается Александр Ким. - А то сейчас получилась такая ситуация, что одни платят этот налог, а другие нет, что несправедливо».

Скандал на скандале

Тем временем Росреестр продолжают сотрясать скандалы. В прошлом месяце началась проверка «дочки» Росреестра «Ростехинвентаризации». Поводом послужило заявление работников этого ФГУПа, которые рассказали «Известиям» о выплате миллионных премий избранным сотрудникам предприятия.

Все эти скандалы происходят на фоне полного паралича работы ведомства. Единый кадастр недвижимости так и не создан, миллиарды рублей потрачены впустую. Казалось, после выговора от главы правительства, объявленного замминистра Королеву, чиновники Минэкономразвития должны были бы в экстренном порядке заняться подшефным ведомством - исправить допущенные ошибки и устранить недоработки. Однако создается впечатление, что заниматься этими проблемами в Росреестре не спешат.

Означает ли это, что Павел Королев имеет весомую поддержку влиятельных лиц на Краснопресненской набережной, то есть, по сути, в аппарате правительства, - сказать трудно. Понятно, что бурную деятельность изображать можно, но до определенного времени. А этого времени, похоже, становится все меньше и меньше.

«Фактически уже сегодня из-за отсутствия четких сведений об объектах недвижимости бюджет страны теряет громадные средства», - заявил глава Антикоррупционного комитета Кирилл Кабанов. Он рассказал, что НАК направил в адрес руководства страны детальную информацию по этим вопросам, обратив особое внимание на обстоятельства, вызывающие серьезные коррупционные подозрения. Кабанов считает, что в сложившейся критической ситуации необходимо повысить контроль со стороны МВД за делами, связанными с хищениями госсобственности, и ужесточить наказание для лиц, виновных в подобных преступлениях, иначе государство продолжит нести убытки из-за их деятельности и терять свою собственность.

#### **26.03.2014****СПб-Новостройка.Ру**

Налог на недвижимость 2014: новые ставки и сокращение льгот

Новые правила расчета налога на имущество граждан были одной из самых обсуждаемых тем прошедшего 2013 года. Правительство приводит многочисленные аргументы в пользу утвержденной политики, а рядовые россияне опасаются, что вместо справедливых налогов они лишатся льгот. Однако в этих спорах, похоже, скоро будет поставлена финальная точка: соответствующий законопроект подготовлен и этой весной будет рассмотрен Государственной Думой РФ.

Налог на недвижимость 2014: что нового

Введение противоречивого налога на недвижимость изначально было запланировано на 2014 год, однако несовершенство законодательной базы заставило отложить его на некоторое время. Основное отличие новой системы заключается в том, что для расчета налоговой ставки за основу берется не инвентаризационная стоимость имущества (как это было раньше), а кадастровая. Для этого в течение последних нескольких лет была проведена масштабная переоценка недвижимости по всей России.

Главной идеей является совершенствование существующей системы налогообложения, которая, если сравнивать с уровнем европейских стран, уже давно устарела. По словам Ильи Трунина, директора департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина, для россиян расчет налога на основе кадастровой стоимости будет более справедливым и рациональным. Многие объекты, уже не имеющие инвентаризационной стоимости, освобождены от пошлины, что чревато серьезными убытками для местных бюджетов. А владельцы жилья в новостройках, наоборот, вынуждены платить высокие налоги. Предлагаемые нововведения призваны ликвидировать эту пропасть.

Льготы отменят, но не сразу

По планам Минфина, в 2015-2020гг новый проект начнет претворяться в жизнь. Изменения должны коснуться и существующей системы льгот. Министерство финансов РФ предлагает отказываться от них постепенно. Федеральные льготы сохранятся до 2018-2020 гг, но будут распространяться только на один объект недвижимости по выбору налогоплательщика.

Напомним, действующий закон о налоге на имущество физических лиц полностью освобождает от уплаты налогов следующие категории граждан:

герои Советского Союза и Герои РФ;

награжденные орденом Славы трех степеней;

инвалиды I и II групп;

инвалиды с детства;

участники ВОВ и других боевых операций;

ликвидаторы аварии на Чернобыльской АЭС;

пенсионеры;

близкие родственники военнослужащих, погибших во время боевых действий.

Такие меры, по мнению законодателей, должны помочь вернуть в региональные бюджеты средства, которые теряются из-за серых схем уклонения от налогов. Сейчас многие предприимчивые владельцы недвижимости, чтобы не платить пошлину, оформляют ее на льготников.

Чтобы смягчить переход к новой системе, для россиян будут действовать некоторые послабления. Изначально предполагалось, что налог не будет взиматься с 20 кв. м недвижимости, принадлежащей каждому гражданину. Однако недавно, по информации портала «РБК-Недвижимость», Минфину было предложено увеличить площадь жилья, на которую распространяется льгота, с 20 кв. м за квартиру и 50 кв. м. за дом до 50 кв. м и 100 кв. м соответственно.

Чего ждать от обновленной системы?

Несмотря на относительно мягкий переход к отмене льгот, эксперты единодушны во мнении, что расчет налога по кадастровой стоимости приведет к повышению ставок. Причем это коснется всех категорий граждан. Однако наиболее значительно возрастут налоговые выплаты хозяев элитной недвижимости. Для объектов, оценочная стоимость которых превысит 300 млн рублей, будет действовать ставка в размере 0,5-1%, для рядовой недвижимости — 0,1%.

Также затронет рост налога и владельцев просторных квартир в домах 1950-60 гг. постройки, инвентаризационная стоимость которых по расчетам БТИ сейчас относительно невысока.

Если говорить о различиях по регионам, то сильнее всего новая налоговая система отразится на жителях городов и субъектов РФ с высокими ценами на недвижимость. К ним традиционно относятся Москва и МО, Санкт-Петербург, Сочи, Хабаровск, Ямало-Ненецкий и Ханты-Мансийский автономные округа.

Кроме того, на начальных этапах, скорее всего, не обойдется без шероховатостей вроде применения некорректных методик оценки объектов или числящейся за гражданином чужой недвижимости. Чтобы избежать этого, лучше заблаговременно ознакомиться с результатами кадастровой оценки своего имущества на сайте Росреестра или заказать соответствующую справку в кадастровой палате.

Ольга Федосова

<http://www.spbnovostroyka.ru/news/8627.html>

#### **25.03.2014****BezFormata.Ru - первый мультирегиональный агрегатор новостей**

Клинские депутаты освободили многодетные семьи от уплаты налога на имущество

В районной администрации состоялось 55-е заседание Совета депутатов городского поселения Клин (второго созыва). На заседании депутаты пролонгировали решение освободить от уплаты земельного налога муниципальные бюджетные, казенные, автономные учреждения культуры, образования, молодежи, физической культуры и спорта, исполнительно-распорядительные органы местного самоуправления.

Как сообщила начальник финансово-экономического отдела администрации городского поселения Клин Маргарита Коркина, данное решение депутаты принимают ежегодно в целях финансовой поддержки данных типов учреждений, учитывая, что сумма налогов составляет более 11 млн. рублей по всем учреждениям. Кроме этого, депутаты рассмотрели вопрос о внесении изменений в решение Совета депутатов ГП Клин от 14.11.2012 г. N 4/40 “О налоге на **имущество физических лиц**” (с изменениями от 29.11.2013 г. N 5/31). “Сегодня на заседании Совета депутатов мы освободили многодетные семьи, имеющие трех и более детей от налога на имущество. Тем самым мы увеличили список льготников. Ранее этот список формировался на основании налогового кодекса, а сегодня это решение и освобождение от налога мы приняли на местном уровне”,- сказала депутат Совета депутатов городского поселения Клин Маргарита Винокурова.

<http://klin.bezformata.ru/listnews/deputati-osvobodili-mnogodetnie-semi/18743303/>

#### **23.03.2014****Politforums.ru- политические форумы**Единый налог на недвижимость

Вводимый единый налог на недвижимость должен исчисляться иным способом, с учётом обеспеченности, местных жителей, предоставляемыми городскими социальными благами (доступности больниц, дошкольных учреждений, школ, состояния уличных дорог, тротуаров, их освещённости в тёмное время, возможности посещения иных муниципальных объектов, мест отдыха и т.д.).

Чтобы налог на недвижимость не «лёг» дополнительной нагрузкой на работающий средний класс граждан, необходимо его оплату (перечисление) производить, в первую очередь, за счёт налогового вычета из налога на доходы физических лиц (НДФЛ), владельцев квартир (домовладений), и проживающих с ними работающих членов семьи.

По информация из СМИ. Минфин сдвинет до 2015 года введение единого налога на недвижимость физлиц, базой для которого станет кадастровая стоимость, наиболее приближенная к рыночной. «При этом все (губернаторы) согласны с тем, что налоги на землю и имущество граждан должны быть главными источниками доходов муниципалитетов", — отметил замглавы Минфина Сергей Шаталов.

Согласно подготовленным (к совещанию у первого вице-премьера Игоря Шувалова) расчетам ФНС, сумма "старого" налога с 55 млн объектов недвижимости (исчисленная за 2012 год) — 27,4 млрд руб., "нового" — 109,9 млрд, что в четыре раза больше. Сейчас средняя сумма годового налога равна 642 руб. для жилья и 2,085 тыс. руб.— для нежилых помещений (гаражи, сараи, а также апартаменты и пр.). После принятия нового закона эта сумма для "нельготников" вырастет до 1,1 тыс. руб. за квартиру (в два раза) и до 13,3 тыс. руб. для нежилого фонда (в шесть раз). Применительно к регионам и типам жилья ситуация выглядит разной. Сумма налога с типовой двухкомнатной квартиры в Центральном округе Москвы в доме старой постройки (1958 год) может вырасти с 915 руб. до 8,78 тыс. руб. (в 10 раз), в современном доме (2000 год) — с 3,88 тыс. руб. до 5,9 тыс. руб. (в два раза). Налог на квартиру в московском элитном жилом комплексе может вырасти с 17,55 тыс. до 109,2 тыс. руб. (в шесть раз). Платеж за типовую двушку в доме 1979 года во Владимире вырастет с 226 руб. до 1,36 тыс. руб. (в шесть раз), за такое же жилье в современном доме в Тюмени — с 754 руб. до 1,49 тыс. руб. (в два раза).

Единый налог на недвижимость, объединит 2 местных налога: земельный налог и налог на имущество физических лиц (владельцев квартир, домовладений).

По статистике, не менее 50% средств из местного бюджета уходит только на финансирование социальной сферы (организации предоставления общедоступного образования, создание условий для оказания медицинской помощи населению на территории городского округа). Помимо этого, надо ещё, органам местного самоуправления, финансово обеспечить, выполнение других вопросов местного значения, которых не мало (Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ" N 131-ФЗ ).

Все жители города (муниципального образования) пользуются (пользовались ранее, либо ещё воспользуются) некоторыми городскими социальными благами, финансируемыми полностью (или частично) из местного бюджета.

Поэтому, владельцы квартир, домовладений должны уплачивать налог на недвижимость, тем самым «застраховать» себя (и своих членов семьи) на получение городских социальных благ. Единственно, за вычетом льгот по налогу (необлагаемого вычета, в размере определённого количества квадратных метров) для некоторых категорий нетрудоспособных граждан: пенсионеров и инвалидов. Которые, вследствии своего пожилого возраста, по медицинским показаниям (ограниченной возможности передвижения), не могут воспользоваться большинством городских социальных благ.

В зависимости от места проживания (центр города, окраина города, посёлок), количество, доступность и качество предоставляемых социальных благ может сильно различаться.

Следовательно, необходимо ввести понижающий коэффициент по отдельным городским социальным благам, предоставляемым местным жителям, в следующих случаях:

- если за часто используемой социальной услугой приходится далеко ехать, либо она не доступна (к примеру, приходится отвозить ребёнка в расположенную далеко школу, для семьи нет возможности устроить ребёнка в детский садик);

- предоставляемые городские социальные блага, выполнение других вопросов местного значения для населения, низкого качества (к примеру, на улице по обе стороны, до полукилометра, разбита дорожное полотно или гравийная дорога, вместо асфальта, недостаточно освещена улица в тёмное время суток, не вывозится мусор в районе индивидуальных домовладений и т.д.).

Впрочем, местные власти могут дополнительно, сами, незначительно уменьшить коэффициент по вопросам обеспечения ремонта городских дорог, только для владельцев домовладений, кто поддерживает в правильном состоянии газоны, примыкающие к его участку со всех сторон. Для того, чтобы дождевая и талая вода стекала с дороги на газоны, тем самым предотвращая разбитие дорожного полотна машинами, в местах скопления воды (луж). Что, позволит значительно сэкономить деньги из местного бюджета, на ремонт подведомственных дорог.

Размер налога на недвижимость должен, рассчитываться, из суммарных (постатейных) затрат городского (муниципального) бюджета (на финансовое обеспечение, выполнения вопросов местного значения), делённых на общее количество квадратных метров жилья в городе, с учётом плотности в микрорайонах (частный сектор или многоэтажные дома), где предоставляются данные городские социальные услуги (социальные блага). С учётом, понижающих коэффициентов, и вычетом (необлагаемых налогом) квадратных метров граждан имеющих льготы по налогу.

В итоге, определяется единица стоимость налога на недвижимость, за один квадратный метр для квартиры и домовладения.

Местным властям, придётся на своём сайте, предоставить жителям информацию (на карте города и в таблицах): - расчёт единицы стоимости налога на недвижимость за квадратный метр жилья; - какие понижающие коэффициенты учтены на отдельных участках улиц города (муниципального образования).

За счёт отказа от расчёта налога на недвижимость, из кадастровой стоимости квартиры, домовладения, удастся избежать следующих негативных факторов.

Из-за того что, кадастровая стоимость новостроек всегда превышает кадастровую стоимость вторичного жилья, становится невыгодно брать ипотеку на строительство нового жилья (по мимо выплаты по кредиту, приходится платить повышенный налог на недвижимость).

С целью уменьшения кадастровой стоимости, вновь возводимого жилья (новостройки), на этапе строительства используются дешёвые строительные и отделочные материалы, из-за которых снижается энергоэфективность (теплоизоляция) жилья, повышается износ материалов, как следствие жильцам придётся переплачивать за отопление и раньше проводить ремонт дома.

Чтобы налог на недвижимость не «лёг» дополнительной нагрузкой на работающий средний класс граждан, необходимо его оплату (перечисление) производить, в первую очередь, за счёт налогового вычета из налога на доходы физических лиц (НДФЛ), владельцев квартир (домовладений) и проживающих с ними работающих членов семьи.

Дополнительно, налог на недвижимость увеличивается на 25-30%, если в квартире временно прописался гражданин трудоспособного возраста (старше 18 лет, за исключением студентов), не являющийся членом семьи (близким родственником) владельца квартиры домовладения. Но не меньше определённой денежной суммы, если прописка произведена в льготном жилье (владелец которой освобождён от уплаты налога с части квадратных метров).

При этом, временно прописавшийся гражданин может полностью оплачивать (за счёт вычета из НДФЛ) налог на недвижимость, этой квартиры (домовладения).

Данная мера, будет выгодна гражданам, кто легально арендует (снимает) квартиру. Позволит им уменьшить размер уплачиваемой квартплаты.

Подытожу. Уплата налога на недвижимость, предлагаемым способом, позволит работающим гражданам, в меньшей степени пострадать (в денежном выражении), от запланированного правительством повышения налога на недвижимость (вводимого с целью пополнения местных бюджетов).

Сделает более справедливую налоговую нагрузку для всех жителей города (муниципального образования). Исправит ситуацию, когда все жители бесплатно (или практически бесплатно) пользуются городскими социальными благами, а (платят) финансово обеспечивают возможность предоставление данных социальных благ (услуг), в основном, официально работающие граждане, уплатой взносов и налогов (5,1% взнос в мед.фонд - на обеспечение доступности бесплатных медицинских услуг, 13% НДФЛ - на зарплаты врачей, учителей и т.д., налог на недвижимость - на ремонт больниц, школ, дет.садов и т.д.).

<http://www.politforums.ru/economics/1395569046.html>

#### **21.03.2014****Единая Россия. Рязанская область**

В Госдуме ждут от муниципалитетов предложений по реформе МСУ

Фото: РИА «МедиаРязань» В апреле в нижней палате российского парламента пройдут слушания по вопросам местного самоуправления

На недавнем заседании Клуба политологов вопрос реформы местного самоуправления обсуждали представители муниципалитетов и городского округа, исполнительной власти и представительной, местной и государственной. В апреле в Госдуме пройдут слушания по вопросам местного самоуправления. Депутаты ждут предложений с мест. Рязанское экспертное сообщество высказало готовность такие предложения сформулировать. Но прежде надо выслушать практиков — тех, кто работает на уровне МСУ.

Самое главное, считается сегодня, не разговаривать с людьми, а эффективно управлять. А как это делать, когда денег на все не хватает? Главных источников дохода у местной власти сегодня два — земельный налог и налог на **имущество физических лиц**. Какое налогооблагаемое имущество у физических лиц на сельских территориях, можете себе представить. Да еще многие имеют льготы по уплате этого налога. Так что не самый собираемый налог получается. С земельным налогом — свои проблемы, о которых речь впереди. А вот подумайте, заинтересована ли местная власть при таких источниках дохода привлекать на территорию больших и щед­рых инвесторов? Дипломатичный в суждениях Василий Фомин признается: не очень.

Ему вторит глава администрации Пронского района, заместитель секретаря местного отделения «Единой России» Александр Шаститко и приводит пример: приходит в район инвестор с проектом на 50 миллиардов, строит предприятие, которое дает государству 4 миллиарда налогов, из них только 20 миллионов приходит в местный бюджет. Наша налоговая система — своеобразная воронка, сначала широким потоком все налоги собираются снизу на государственный уровень, прежде всего федеральный, потом — более скромными порциями средства перераспределяются сверху вниз. Понятно, что это не от хорошей жизни, и «тучные» времена как-то быстро закончились. Но ведь полномочия государство вниз отдает щедрее, чем деньги. В Бюджетном кодексе записано, что расходные обязательства государства должны сопровождаться четко прописанными источниками и способами их обеспечения. Всегда ли так происходит? Деликатно заметим: не всегда.

Люди и деньги

В том же довольно благополучном по понятным причинам в финансовом отношении Пронском районе столкнулись вот с какой коллизией. Государство провело кадастровую оценку земель и тем самым, вроде бы, обеспечило бесперебойное поступление в местный бюджет предсказуемой суммы земельного налога. Ан нет. Предприятия, которые не согласны с кадастровой оценкой земли, подают иски в суд и добиваются снижения земельного налога в два, а то и в три раза. Вот и планируй в такой обстановке стабильное пополнение местного бюджета.

Греет сердце пронского главы предложение коллеги из соседнего региона, услышанное на одном из совещаний о проблемах финансового обеспечения МСУ: пусть существующие предприятия платят налоги, как и раньше, а детища новых инвестпроектов пусть поделятся прибылью с местным самоуправлением. Заманчивое предложение, но что-то мне подсказывает, что не жизнеспособное.

Ирина Сизова

<http://ryazan.er.ru/news/2014/3/21/v-gosdume-zhdut-ot-municipalitetov-predlozhenij-po-reforme-msu/>

#### **20.03.2014****Народная газета (Ульяновск)**

Бюджет, Москва, 18 марта 2014 6:00

НАШИ ИНИЦИАТИВЫ НАХОДЯТ ОТРАЖЕНИЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Решать проблемы сообща всегда проще. Именно такую возможность предоставляет финансистам регионов и муниципалитетов НП "Сообщество финансистов России", являясь именно той площадкой, где можно детально и всесторонне разобрать актуальный вопрос, совместными усилиями найти выход из сложной ситуации. Сегодня журнал "Бюджет" беседует с председателем секции "Финансисты субъектов РФ" СФР, заместителем губернатора - начальником департамента финансов Вологодской области Валентиной Николаевной АРТАМОНОВОЙ.

- В настоящее время у СФР есть предложения по внесению изменений в федеральное законодательство, необходимые, на ваш взгляд, для укрепления доходной базы бюджетов субъектов?

 - В настоящее время идет масштабная реформа налогообложения недвижимого имущества организаций и физических лиц. Ее цель - переход к налогообложению имущества по его кадастровой стоимости, а не остаточной (инвентаризационной). Минфином разработан проект главы "Налог на недвижимое имущество" Налогового кодекса, которым предусмотрен новый порядок налогообложения имущества физических лиц. К сожалению, нововведения, предложенные существующей редакцией проекта, отрицательно скажутся на доходах бюджета и поэтому неприемлемы для нас. Проект регламентирует снижение верхнего предела налоговой ставки в разы, в отдельных случаях в 20 раз. В результате местные бюджеты недополучат практически половину доходов, собираемых сегодня по налогу на имущество физических лиц. В этой ситуации очень важно сохранить существующую доходную базу. Мы обращаемся в Минфин России с просьбой внести изменения в законопроект в части повышения верхнего уровня налоговой ставки в отношении жилых помещений с 0,1 до 1 процента.

Закон, касающийся налога на недвижимость с организаций, принят в конце прошлого года. Задача регионов - оценить последствия для бюджета, связанные с переходом на налогообложение отдельных видов имущества по кадастровой стоимости и решить вопрос о том, вводить или не вводить новые правила на своей территории. И здесь субъекты столкнулись с целым рядом проблем. Федеральный закон обязывает регионы сформировать перечень объектов недвижимого имущества, налоговой базой для которых будет их кадастровая стоимость. При этом необходимо, чтобы 20 процентов общей площади объектов фактически использовалось для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания или объектов бытового обслуживания. Но порядка определения фактического использования объектов имущества, облагаемых налогом на недвижимость, нет. Как нет и методики определения облагаемых налогом на недвижимость помещений, занимающих отдельные площади внутри зданий. Например, магазин в жилом доме.

В регионах осуществляются мероприятия по привлечению физических лиц к регистрации имущества. Это огромный потенциал для пополнения местных бюджетов. С 11 марта 2012 года расширены полномочия органов местного самоуправления по регистрации прав на земельные участки и объекты имущества. Например, орган местного самоуправления может выступать заказчиком кадастровых работ на основании заявлений граждан. По действующему законодательству оплата кадастровых работ осуществляется заказчиком, то есть муниципалитетом. В местных бюджетах на это нет средств. Предлагаем предусмотреть законодательную возможность осуществлять оплату кадастровых работ за счет средств граждан, в интересах которых они проводятся.

Продолжится работа по инициированию поправок в федеральное законодательство, направленных на ликвидацию налоговой задолженности. Считаем необходимым ввести запрет на миграцию налогоплательщиковдолжников. То есть юридическому лицу, имеющему задолженность либо не сдавшему налоговую или бухгалтерскую отчетность в тот налоговый орган, где он был зарегистрирован прежде, в государственной перерегистрации нужно отказывать.

Мы должны решить проблему зачета сумм излишне уплаченных налогов при наличии у физического лица долгов. Сегодня физические лица, претендующие на имущественные и социальные вычеты по НДФЛ, обращаются за возвратом налога, имея при этом задолженность по имущественным налогам (налогу на имущество физических лиц, земельному налогу, транспортному налогу), и мы им не можем в этом отказать. Предлагаем внести изменения в Налоговый кодекс и предусмотреть возможность производить зачет излишне уплаченного федерального налога в счет погашения задолженности по другим видам налогов.

 - Какие инициативы финансистов регионов уже ждут своего рассмотрения и принятия?

 - Сейчас с Сообществом финансистов мы отрабатываем блок предложений в Бюджетный кодекс по изменению подходов к формированию межбюджетных отношений внутри субъектов РФ. В 2013 году в нашей области проведена большая работа по изменению механизмов межбюджетного регулирования. С момента начала реализации реформы местного самоуправления, то есть с 2006 года, бюджетную обеспеченность поселений мы выравнивали самостоятельно с уровня области, то есть без наделения муниципальных районов новыми полномочиями. Большей же частью субъектов РФ изначально был избран вариант взаимодействия с поселениями через муниципальные районы. Вологодская область начала это делать только с 2014 года.

Внедряя новые механизмы межбюджетного регулирования, мы обратили внимание на нормы Бюджетного кодекса, изменение которых могло бы привести к повышению заинтересованности поселений в наращивании налоговой базы и их ответственности за эффективность использования бюджетных средств. Конкретные предложения были сформулированы в решении декабрьского заседания секции, а рассмотрены будут в марте 2014 года на расширенном заседании совета секции "Финансисты субъектов РФ" для внесения их в новую редакцию Бюджетного кодекса.

 - Расскажите, пожалуйста, о планах секции на 2014 год.

 - На заседании секции, которое прошло 19 декабря 2013 года, мы определили вопросы, которые требуют особого внимания региональных финансистов. Это стратегические вопросы, касающиеся бюджетного и налогового законодательства, и вопросы, связанные с проблемами исполнения бюджетов регионов в 2014 году. Сейчас ждем принятия на федеральном уровне бюджетной стратегии, главной трудностью здесь, по моему мнению, будет увязка с долгосрочными экономическими показателями. Оценки на уровне Минэкономразвития сейчас выглядят довольно пессимистичными. Возникнут сложности со сбалансированностью доходов и расходов.

В течение 2014 года мы будем обмениваться опытом по введению налога на недвижимость, реализации Федерального закона "№" 44-ФЗ, формированию и использованию инвестиционного фонда субъекта РФ.

И конечно, нас постоянно волнуют вопросы сбалансированности бюджетов субъектов РФ при реализации майских указов президента, реструктуризации государственного долга субъектов РФ. Мы продолжим изучение опыта регионов, реализующих мероприятия по увеличению доходов и оптимизации расходов, сокращению государственного долга. Особо выделяем для себя тему, связанную с обменом опытом по переходу субъектов РФ на адресный принцип оказания мер социальной поддержки.

 - Валентина Николаевна, работа в СФР - общественная, дел много, а платить за нее не платят. При такой огромной загрузке на основной работе зачем вам это нужно?

 - Я не рассматриваю свои обязанности в секции как дополнительные. СФР - это наш резерв, который мы используем для анализа и объективной оценки ситуации в своих регионах. Это площадка, на которой мы вместе ищем выходы из сложных ситуаций. Что касается оплаты: не хочу показаться неискренней, но моральное удовлетворение от того, что ты участвуешь в успешном решении проблем, актуальных для всей страны, с лихвой компенсирует материальное вознаграждение.

 - Наш разговор проходит накануне 8 Марта. У вас хорошая возможность поздравить своих коллег с Международным женским днем.

 - С удовольствием этим воспользуюсь. Дорогие мои коллеги-женщины, чья работа связана с финансами! От всей души поздравляю вас с самым светлым праздником весны. Сегодня прекрасный повод вспомнить, что наша жизнь - это не только бюджеты, налоговые поступления и выпадающие доходы. Есть еще солнечное утро, весенняя капель, любимые люди, тепло домашнего очага. Пусть в вашей жизни будут присутствовать приносящая удовлетворение работа, счастье, покой в семье и маленькие ежедневные радости.

Подготовила С. В. МАРТЫНЕНКО

#### **12.03.2014****Смоленск 2.0- новостной портал (smolensk2.ru)**

Налог на недвижимость может резко вырасти в ближайшие годы

Введение налога на недвижимость, основанного на кадастровой стоимости объектов, растянется на несколько лет, заявил министр финансов Антон Силуанов. Сейчас владельцы платят налоги исходя из инвентаризационной стоимости, а значит, в течение этих лет большая часть населения столкнется с резким ростом налоговой нагрузки.

Ранее ожидалось, что в некоторых регионах налог должен был начать действовать уже с начала 2014-го, а на территории всей страны он должен был быть введен до 2018 г. Планы пришлось перенести из-за необходимости более тщательной работы над льготами для незащищенных групп населения, а также более плавного перехода на новые правила. Но уже весной законопроект будет внесен на рассмотрение Госдумы, сообщил Силуанов.

В начале февраля первый вице-премьер Российского правительства Игорь Шувалов заявил о необходимости определить предельный уровень налоговых платежей на недвижимость для различных групп населения.

В результате должны появиться критерии, которые будут использоваться при расчете налога, а также будет разработана система льгот. Напомним, что в 2012 г. в первом чтении был принят законопроект, суть которого заключается в том, что налог будет рассчитываться как процент от кадастровой стоимости недвижимости, а не от инвентаризационной, как в действующем законодательстве. Тем самым стоимость недвижимости максимально приблизится к рыночной стоимости.

На всей территории страны кадастровая стоимость различается очень сильно. Если в среднем по России по состоянию на начало 2013 г. кадастровая стоимость одного квадратного метра составляет 32 тыс. руб., то в Москве этот показатель равен уже 165,589 тыс. руб.

Ставка налога ранее предполагалась на уровне 0,1%, но не исключено, что ставка будет различаться по регионам, как это реализовано с транспортным налогом, а в законе будут установлены только нижняя и верхняя границы.

Какие льготы будут предусмотрены в новой версии законопроекта, неизвестно. В предыдущей версии в налогооблагаемой базе не учитывались каждые 20 кв. м на проживающего собственника, в том случае если это единственное жилье, а для льготных категорий граждан этот показатель составляет 50 кв. м.

ВОЗМОЖНЫЙ РАЗМЕР НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Показатель В среднем по РФ Москва

Кадастровая стоимость 1 кв. м, тыс. руб. 32,00 165,59

Налог на квартиру (55 кв. м, зарегистрирован 1 человек), тыс. руб. 1,12 5,80

Налог на квартиру

(55 кв. м, зарегистрировано 2 человека), тыс. руб. 0,48 2,48

Налог на квартиру

(55 кв. м, зарегистрировано 3 человека), тыс. руб. - -

Налог на квартиру

(100 кв. м, зарегистрирован 1 человек), тыс. руб. 2,56 13,25

Налог на квартиру

(100 кв. м, зарегистрировано 2 человека), тыс. руб. 1,92 9,94

Налог на квартиру

(100 кв. м, зарегистрировано 3 человека), тыс. руб. 1,28 6,62

Налог на несколько квартир

(200 кв. м при единоличном владении), тыс. руб. 5,76 29,81

В качестве наглядного примера можно рассмотреть типовую двухкомнатную квартиру площадью около 55 кв. м. Семье из трех человек, при этом все они должны иметь в собственности долю от этой квартиры, вообще не придется платить налог, а вот одному человеку придется отдать государству 5,8 тыс. руб. Сильнее всего расходы вырастут у людей, в чей собственности находится несколько квартир. Если за квартиру, площадь которой составляет 100 кв. м, придется заплатить 13,25 тыс. руб., то при площади недвижимости в 200 кв. м налог составит уже почти 30 тыс. руб.

Эксперты уже заявили, что на собственников одной квартиры налоговая нагрузка вырастет примерно в 2 раза, тогда как для собственников нескольких квартир она увеличивается в 6 раз.

Кстати, нежилые помещения также будут облагаться налогом по новым правилам. Ставка может составить 0,5%, а это значит, что вырастет стоимость аренды для большинства магазинов и предприятий сектора услуг. А эти дополнительные расходы, как всегда, лягут на плечи потребителей.

С учетом планов правительства рост налогов на недвижимость, скорее всего, будет постепенным, но за эти несколько лет плата государству за собственное жилье резко вырастет.

Чтобы попытаться выяснить, какова цена квадратного метра в Смоленском регионе, мы решили обратиться «за помощью» к Публичной кадастровой карте. И выяснилось, что цена одного квадратного метра, прямо скажем, невысока. В частности, в пятиэтажном кирпичном доме №7 по ул. Памфилова, общая кадастровая стоимость которого в районе 7 млн. руб., насчитывается порядка 1 767 кв. м. Получается, что каждый «квадрат» оценивается в 3 995 руб.

В другой пятиэтажной «семерочке» в центре Смоленска, на ул. 2-я линия Красноармейской слободы, цена еще приятнее (3 700 руб.), в «тринадцатом» на ул. Октябрьской революции - чуть больше 4 000. Что ж получается, не так страшен налог на недвижимость, как его малюют? Но это как посмотреть. К примеру, еще в 2013 году налог на имущество физических лиц одного собственника не самой большой квартиры в смоленской новостройке на ул. 25 Сентября составил 7 500 руб. исходя из инвентаризационной стоимости квартиры в размере чуть больше 833 тыс. руб. ...

А какова кадастровая стоимость смоленской земли? Обратимся к помощи все той же публичной кадастровой карты. Выясняем, что, к примеру, 1 кв. метр на территории сада им. Глинки в Смоленске оценивается в 4 713 руб., а в Боровой - уже 4 976 руб., в Пронине - 4 211 целковых и т. д. То есть что получается? Один квадратный метр земли стоит больше, чем такая же площадь в смоленской сталинской многоэтажке? Видимо, пока не придут «письма счастья» из налоговой, понять, кто и сколько именно будет платить, достаточно проблематично. Хотя не исключено, что в налоговой появятся спецконсультанты, которые будут помогать оплачивать гражданам имущественные налоги. Потому что пока публичная кадастровая карта на сайте Росреестра - это скорее загадка со множеством неизвестных, а не документ для пытливого собственника. Поскольку, даже вооружившись конкретным документом - свидетельством о госрегистрации права, узнать, какова кадастровая стоимость твоей квартиры, увы, невозможно. Во всяком случае ни одна из десяти наших попыток к успеху не привела.

Татьяна Андреева

<http://www.smolensk2.ru/story.php?id=47714>

#### **04.03.2014****Пенза-Пресс (penza-press.ru)**

#### Из-за неучтенной недвижимости бюджет Пензенской области несет потери

Главный инженер - начальник производственного управления Пензенского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Сергей Ирышков принял участие в заседании комиссии по обеспечению полноты исчисления земельного налога и налога на имущество.

В ее состав входят представители региональных министерств финансов, экономики, сельского хозяйства, а также управления Росреестра, кадастровой палаты, налоговой инспекции и ряда других заинтересованных структур. Основная задача совещательного органа - идентификация налогоплательщиков и оптимизация межведомственного взаимодействия.

"Земельный налог и налог на имущество физических лиц являются одним из основных источников формирования доходной базы местных бюджетов", - отметил начальник департамента государственного имущества Пензенской области Федор Бухтурин.

По его словам, по состоянию на 1 января 2013 года в управление Росреестра и налоговые органы Пензенской области поступили сведения о 667 тыс. 538 земельных участках. Из них более 54 тыс. участков не подлежат налогообложению. Количество земельных участков, которые идентифицированы и включены в базу данных налоговых органов, - 526 тыс. 441, или 85,8% от всех участков.

"Пензенская область в связи с потерями доходного вида налогов недополучает миллионы рублей. Это связано с тем, что из налогооблагаемой базы выпадают вновь построенные, введенные в эксплуатацию, а также внесенные в государственный кадастр недвижимости ранее не учтенные объекты недвижимости физических лиц - жилые дома, квартиры, гаражи, садовые и дачные дома, коммерческая недвижимость", - пояснил Сергей Ирышков.

На 1 января 2013 года в регионе насчитывалось 79 тыс. 581 земельный участок, не идентифицированный и не включенный в налогооблагаемую базу. Сейчас количество таких участков сократилось, но их процентное соотношение остается значительным. В этой связи были заслушаны отчеты представителей Нижнеломовского, Спасского и Наровчатского районов.

Кроме того, были рассмотрены проблемные аспекты в отношении объектов недвижимости, по которым отсутствует инвентаризационная стоимость, а также вопросы применения ставки налогообложения, исчисляемой от кадастровой стоимости.

По итогам заседания было принято решение продолжить проведение мероприятий по увеличению налогооблагаемой базы. В частности, провести мероприятия по уточнению количества земельных участков, площади невостребованных земельных долей и количества объектов без инвентаризационной стоимости на территории муниципальных образований Пензенской области.

<http://www.penza-press.ru/lenta-novostey/56519>

#### **26.02.2014****Новости-online (Регион-Информ-Москва)**

Интервью с губернатором Ленинградской области

//"Деловой Петербург" (Санкт-Петербург) 26.02.14, "Специально никого не перетягиваем", Александра Конфисахор

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко рассказал об итогах исполнения консолидированного бюджета за 2013 год, новых источниках пополнения областной казны, планах на 2014 год и о том, как государство может эффективно заработать на инфраструктурных проектах.

- Александр Юрьевич, как Ленинградская область закрыла финансовый год?

- Мы выполнили бюджет по доходам на 100% от плановых значений, и это очень хороший показатель. Нам удалось получить доходы по всем основным видам налогов, даже по тем, которые казались достаточно сложными. Мы получили налог на прибыль организаций 26,9 млрд. рублей, это больше уровня 2012 года, когда мы собрали 26,4 млрд. Учитывая, что в целом по России наблюдается тенденция по снижению налога на прибыль, нам удалось удержать его и даже увеличить сборы. Хотя, конечно, это несколько меньше, чем мы планировали: план выполнили на 98,4%. У нас приличный рост по налогу на доходы физических лиц: мы получили в 2013 году 25,8 млрд. рублей, тогда как в 2012 году - 23,3 млрд. рублей. Здесь мы выполнили план на 100,4%. Хочу еще на одной цифре остановиться, она для нас рекордная: мы впервые преодолели сумму 7,2 млрд. рублей по платежам за использование земельных ресурсов. Это арендная плата за земельные участки, продажу земли и земельный налог. Резкий рост произошел по налогу на имущество юридических лиц. Это связано с тем, что с 2013 года естественные монополии начали платить налог на имущество. Пока он составляет 0,4%, но с каждым годом ставка будет возрастать и в итоге к 2019 году достигнет 2%. В последние годы в области было очень много строек, это и нефтепроводы, и газопроводы, и предприятия, которые строили "ЛУКОЙЛ", "Газпром", РЖД.

- В Санкт-Петербурге большой объем неисполнения адресной инвестиционной программы. Как с этим обстоит в области?

- Мы выполнили план бюджета на 89,8%. При этом расходы у нас выросли по сравнению с 2012 годом на 10,8%. Очень много было разговоров, что у нас предельный дефицит консолидированного бюджета, но на конец года он составил всего 6,2% от планового дефицита 20%. Это произошло за счет роста доходов и неисполнения расходов. Есть ряд комитетов, которые недовыполнили расходную часть бюджета. У комитета по дорожному хозяйству выполнено 77,4% расходной части. В целом ситуация лучше, чем в 2012 году, хотя он и был одним из самых успешных в Ленинградской области.

- По данным "Петростата", индекс промышленного производства в области падает, но вы говорили о том, что данные считаются неправильно. Договорились о методиках подсчета показателей?

- Мы совместно с "Петростатом" пытаемся эту ситуацию решить. Мы считаем, что нужно поменять отчетную базу. В 2013 году статистика рассчитывалась по данным базы промышленного производства региона 2008 года, и все изменения, произошедшие в структуре промышленности за пятилетний период, не отражены в сегодняшних показателях. В этом году база обновилась до 2010 года. В 2013 году сложилась ситуация, когда по отгрузке промышленных товаров мы имели рост по сравнению с прошлым годом, а вот объемы производства упали. Например, добыча полезных ископаемых. По данным "Петростата", у нас произошло значительное снижение, а объем отгрузки показывает рост на 40,6%. Мне, кстати, ближе методика Минрегионразвития: они ориентируются не на индекс промышленного производства, а на отгрузку. И через нее уже считают валовый региональный продукт. Кстати, по ВРП у нас падения нет, а по отгрузке идет рост.

- Как продвигается инвентаризация объектов недвижимости и земли?

- Эта работа начнется в этом году. Ленинградская область - один из двух субъектов, который не согласился с федеральной кадастровой оценкой объектов, которую нам предоставили. В итоге оказалось, что мы правы. Было даже возбуждено уголовное дело о хищениях в ходе кадастровой оценки, все данные, которые предоставила Ростехинвентаризация, оказались некорректны. Вообще, с землей ситуация очень сложная. Дело в том, что по статистическим данным, у нас около 1 млн. владельцев земельных участков, в налогооблагаемую базу попадает сейчас около 700 тыс. земельных участков, и всего лишь 500 тыс. имеют правоустанавливающие документы. А, учитывая тот факт, что со следующего года мы переходим на новое исчисление земельного налога, документы на земельный участок должны соответствовать стандартам. На каждый должны быть кадастровые паспорта, свидетельство о собственности, иначе работа по инвентаризации может провалиться и падение земельного налога будет минимум на 30%. Недобор составляет, по нашим оценкам, около 3 млрд. рублей, при том, что мы можем собирать и 10 млрд. рублей.

- Госдолг Ленинградской области насчитывает миллиарды рублей. Как вы будете его гасить?

- Наш госдолг в части заимствований находится на уровне приблизительно 7 млрд. рублей, это небольшая цифра. По госдолгу мы входим в десятку субъектов, у которых наиболее благоприятная ситуация, а на Северо-Западе он самый низкий на душу населения. Другое дело, что госдолг будет расти, потому что второй год мы принимаем бюджет с крепким дефицитом и его покрытие возможно только из заемных источников. Задача этого года для комитета финансов - просчитать финансовую схему и понять, по какому из вариантов мы пойдем. Первый - снижение расходов, что по ряду направлений мы не можем допустить: расходы у нас в основном растут за счет социальных статей. Мы не можем останавливать развитие - инвестиционная программа составляет 5% от уровня бюджета, это тот минимальный уровень, который нужен, чтобы развиваться, строить социальные объекты, дороги и так далее. Второй вариант - рост доходов. Но тут резкого всплеска не предвидится.

- За счет каких источников возможны дополнительные поступления в бюджет?

- Мы можем добрать небольшую сумму - около 200 млн. рублей - за счет налога на **имущество физических лиц**, где имеется определенный резерв. Есть еще налог на имущество предприятий. В прошлом году мы получили с него 9,5 млрд. рублей, но потенциал оцениваем в 14,5 млрд. рублей, потому что у многих предприятий имущество не учтено в системе налогообложения. Мы рассчитываем, что у нас будет расти налог на имущество предприятий еще и потому, что естественные монополии, о чем я сказал чуть выше, должны перейти на ставку 2%. Благодаря этому Ленинградская область дополнительно получит около 4 млрд. рублей. Сегодня мы среди лидеров субъектов по сбору налогов от использования природных ресурсов, но потенциал не исчерпан. У нас примерно треть карьеров не учтена (раньше это было около половины). То же самое касается лесов, водных ресурсов. Еще один источник покрытия - это выпуск ценных бумаг. Учитывая, что у нас рейтинг достаточно высокий - BB++, на нас выходят различные банки и инвесткомпании с предложением: давайте мы займемся размещением ваших ценных бумаг на рынке. Понятно, это гарантированные проценты.

- Как решается вопрос перераспределения подоходного налога между Санкт-Петербургом и областью?

- Я разговаривал с министром финансов Антоном Силуановым и другими руководителями. Пока ни нас, ни **Московскую область** в этом вопросе не поддержали. Все прекрасно понимают, что проблема стоит остро только у двух субъектов, и ради Ленинградской области и Подмосковья федеральное законодательство менять не хотят. Мы пытались с губернатором города Георгием Полтавченко обсудить эту проблему и за счет бюджетных трансферов урегулировать вопрос, но эти предложения не поддержали налоговые органы. По нашим оценкам, мы теряем 3-5 млрд. рублей, но цифры все время плавают.

- Будете пересматривать налоговые льготы компаниям?

- Во-первых, на основании изменений в областные законы уже сейчас мы снизили наши обязательства перед трейдерами по возврату налога на прибыль, уплачиваемого в бюджет региона, с 70% до 30%. Во-вторых, предыдущие инвестиционные договоры мы подписывали под 100%-ное освобождение инвестора от налога на прибыль. Схема реализовывалась через субсидии. Суммы были крепкие, из бюджета возвращалось до 3,5 млрд. рублей. В прошлом году мы отменили субсидии, но при этом по подписанным договорам сохранили свои обязательства. И с 2016 года нам не нужно будет возвращать такие большие деньги.

- Планируется ли отменять льготы для консолидированных групп налогоплательщиков?

- Консолидированные группы налогоплательщиков свои обязательства по уплате налогов в 2013 году в полном объеме закрыли. Я не скрою, у нас есть опасения по "Сургутнефтегазу". После ввода производства гидрокрекинга компания может применить схемы ускоренной амортизации, которые разрешены монополистам. Амортизационные отчисления, в свою очередь, влияют на себестоимость и, соответственно, на снижение налога на прибыль. Что получается? В этом году мы рассчитывали на увеличение прибыли от "Сургутнефтегаза" за счет ввода новых мощностей, но если компания начнет оптимизировать налог на прибыль, то будут потери. Мы планируем в марте провести встречу с руководством "Сургутнефтегаза" и достичь компромисса.

- Схемы, которые область предложила застройщикам, о перерегистрации подразделений и других видов бизнеса, чтобы получить компенсацию за соцобъекты, - по сути, перетягивание налогов из Санкт-Петербурга в область?

- Мы специально никого не перетягиваем. Но мы создаем понятные условия для работы. Никто же не запрещает нашим соседям - псковичам, новгородцам, петербуржцам - предложить аналогичные условия. Пожалуйста! Все наши схемы связаны с прямыми обязательствами компаний. Плати налоги, и часть этих налогов ты можешь получить обратно на развитие бизнеса. При этом стоимость квадратного метра не увеличивается. Почему в области жилье до 30% дешевле? Нет дополнительных сборов, которые в конечном итоге ложатся на покупателей. У нас схема более справедливая: дайте нам дополнительные доходы, и мы ими будем делиться.

- Карбамидный завод группы "ИСТ" может быть перенесен в другой регион из-за протестов жителей. Ситуация не отпугнет инвесторов?

- Кто сказал, что если они купили земельный участок, то будут строить? Пока нет экологической экспертизы, и речь о строительстве завода не идет. Мы даже предпроект не получили. Александр Несис, кстати, сказал, что, если будет сопротивление жителей, для завода найдут другое место. Но вопрос не такой однозначный, как кажется. Предыстория такая. Есть в Эстонии организация под названием "Ингрия", которая была создана для поддержки малых народов. 10 лет она ничего не делала, и вдруг сейчас всплыла. Одновременно поступила информация об идее строительства карбамидного завода в Кохтла-Ярве - на другом конце газопровода Ленинград - Кохтла-Ярве. Тем самым, вместо Вистино завод может появиться за пределами России. Кстати, именно по нашим предложениям федеральные власти и "Газпром" приняли решение о двукратном увеличении диаметра этого газопровода. Надо признать ошибку власти: за 10 лет в поселке из соцобъектов ничего не построили. Нет нормальной поликлиники, современного Дома культуры, музея, спортивного комплекса, нормальных дорог. В Усть-Лужском поселении, когда пришли "Сибур" и "Новатэк", построили новый музей, сейчас там построено жилье, школа, строятся детский сад, очистные сооружения. Люди это видят. Я год назад предложил объединить Усть-Лугу и Вистино, как единую экономическую территорию. Я от этой идеи не отказываюсь.

- Когда правительство планирует купить акции порта Усть-Луга?

- Сейчас завершается оценка акций Транспортно-логистической компании, которые мы продаем и рассчитываем на этом прилично заработать. Часть денег потратим на выкуп эмиссии у Усть-Луги. Мы хотим довести свой пакет, как минимум до блокирующего, а может, и до 33%. У государства может быть очень простой бизнес. На чем заработать деньги в бюджет? Только на развитии территорий. Кстати, в связи с этим мы много внимания уделяем дорогам. Любой рубль, вложенный в дорогу, приносит доходы в бюджет в виде прямых и косвенных налогов. Давайте привлекать частных инвесторов для строительства автодорог, мостов, виадуков - в общем, инфраструктурных проектов.

- Область анонсировала проекты государственных индустриальных парков. Есть еще проекты для привлечения инвесторов?

- Основное направление для госпарков - это автокомпоненты. Локализация объявлена, и автозаводы должны перейти на 70% комплектующих российского производства. А их даже внутри России перевозить недешево, так что это перспективные проекты - площадки под автокомпоненты. Мы хотим строить технопарки с готовыми площадями. Такой формат интересен пищевым производствам, которые выезжают из города. Наши планы связаны с фармкластером в Гатчине на базе Санкт-Петербургского института ядерной физики. Утвержден проект здания Наноцентра, будут построены цеха для инновационных предприятий, работающих с нанотехнологиями.

#### **25.02.2014****Эпиграф (Новосибирск)**

#### А. Легостаев: результаты работы за 2013 год вполне достойные

В Управлении ФНС России по Новосибирской области 21 февраля состоялось расширенное заседание коллегии, посвященное итогам работы налоговых органов Новосибирской области за 2013 год и основным задачам на 2014 год

Очень перспективной является работа по привлечению к декларированию категории налогоплательщиков, инвестирующих денежные средства на этапе начала застройки с целью получения в дальнейшем дохода от переуступки прав требования по инвестиционным договорам. Нужен механизм получения налоговыми органами сведений о данных сделках.

Не работает система привлечения к декларированию физических лиц, получающих доходы от сдачи имущества в аренду. Более того, количество физических лиц, задекларировавших доходы, полученные от сдачи имущества в аренду, в течение последних 2-3 лет сокращается и в 2013 году составило всего около 3 тыс. человек. При этом в собственности у 9,1 тыс. физических лиц, проживающих в г. Новосибирске, находится по 3 жилых объекта недвижимости и более.

Как подчеркнул А. Легостаев, контроль за арендой жилья - это не только источник пополнения бюджета. Это элементы правопорядка, миграционной политики, так важные для благополучия жителей города, что говорит о необходимости улучшения межведомственного взаимодействия по данному вопросу.

Имущественные налоги. За последние два года значительно улучшилось качество передаваемой информации от Росреестра в Управление ФНС по Новосибирской области, что позволило налоговым органам области увеличить начисления по земельному налогу (юридическим и физическим лицам) на 235 млн руб. и по налогу на имущество физических лиц - на 51 млн руб.

Кроме того, по результатам обработки сведений, полученных от органов ГИБДД, добавлено 12,7 тыс. транспортных средств. В результате начисления по транспортному налогу (юридическим и физическим лицам) возросли на 236 млн руб. и составили 1922 млн руб. В 2013 году собственникам имущества направлено 1,5 млн налоговых уведомлений, что на 140 тыс. больше, чем в 2012 году.

По состоянию на 01.01.14 г. из общей суммы исчисленных физическим лицам имущественных налогов в размере 2,2 млрд руб. в консолидированный бюджет области поступило 1,6 млрд руб. (темп роста составил 127%).

Фактически сложившийся уровень собираемости по транспортному налогу и налогу на имущество физических лиц в Новосибирской области на начало года составил 74%, что на 5% превышает собственный показатель прошлого года, но при этом на 11% ниже, чем средний уровень собираемости этих налогов по СФО (85%).

Признавая проблему достоверности сведений, указанных в уведомлениях, качества доставки налоговых уведомлений до налогоплательщиков, все-таки основной причиной низкого процента уплачиваемости налога является недостаточная налоговая грамотность, низкая налоговая дисциплина населения, отсутствие чувства гражданской ответственности за неуплату налогов, считает руководитель УФНС.

Об этом свидетельствует и количество обращений граждан в налоговые органы, не согласных с исчисленной суммой налога или не получивших налоговые уведомления, - чуть более 5 тыс. человек, а это лишь 0,3% от изготовленных налоговых уведомлений.

А. Легостаев отметил необходимость повышения роли и активности администраций муниципальных образований региона в проведении информационно-разъяснительной работы среди населения. Налоговым органам предстоит продолжить кропотливую работу по повышению достоверности информационных ресурсов, на основании которых происходит начисление имущественных налогов.

Людмила Удалкина

<http://epigraph.info/component/content/article?id=36969>

#### **24.02.2014****АНО БТИ (anobti.ru)**СКОРО 1 МАРТА, - СРОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СВЕДЕНИЙ ОБ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ ГРАЖДАН В НАЛОГОВЫЕ ОРГАНЫ

1. Четыре вопроса, которые потрясут граждан

Справедливая и близкая к рыночной стоимости "Кадастровая стоимость" строений, сооружений и помещений принадлежащих гражданам, в расчеты которой в период 2012-2013 года государство вложило не один миллиард рублей, оказалась настолько "справедливой", что напугала даже налоговые органы.

Отсутствие элементарных требований к точности расчетов туманной "кадастровой стоимости" породило такой разброс оценок одинаковых объектов, который бледнеет даже с термином "плюс-минус трамвайная остановка"1.

По этой причине законодательная и исполнительная власти РФ решили не играть с огнем и продлили действие так называемой "оценки БТИ" ("инвентаризационной стоимости", т.е. восстановительная стоимость минус сумма износа) как минимум еще на пару лет.

Решить то решили, но, как всегда, недорешали.

Открытыми остались, на усмотрение чиновников, следующие четыре вопроса:

- Что является единым объектом налогообложения (ЕОН), по отношению к которому определяется налоговая база , т.е. суммарная инвентаризационная стоимость"?;

- Кем должна определяться "инвентаризационная стоимость";

- Кто должен предоставлять информацию об инвентаризационной оценке в Налоговые органы?;

- Какой коэффициент-дефлятор должен применяться для определения налоговой базы (Минэкономразвития утвердило на 2014 г. 4 (четыре) дефлятора, но для имущества граждан не подходит ни один из них);

Ответы на эти вопросы должны бы быть в законах или нормах "уполномоченных" органов, но закон молчит, а "уполномоченные органы" наверное даже не понимают о чем идет речь: для них даже постановка вопросов не совсем понятна.

В итоге граждане в полном неведении напрягают социум и готовятся к всяческим неприятностям.

К примеру, в феврале 2014 г., на форуме АНО БТИ появилось такое вот сообщение:

Всем добрый день.

Вот и я стал заложником нашего государства…налоговых органов…и как следствие БТИ.

Прошу с пониманием отнестись к моей проблеме.

Итак, родители долго и упорно строили дом (начали аж в 1991 году). Дом был сдан в эксплуатацию в 1999 году.

В 2003 году был получен технический паспорт (ТП).

Дом из бетонных панелей в 3 этажа с общей площадью 300 кв.м., жилая 220 кв.м.

В связи с тем, что не было лесенки на 3-ий этаж, в ТП отобразили, что дом 2-х этажный.

Итого стоимость в ценах 82 года получилась 40 671 руб.

Что в пересчете цен на 2003 год (коэффициент 13) составило 528723 руб.

В принципе нормальная сумма, терпимо.

В 2008 году родители развелись и решили поделить имущество. В итоге был сделан новый ТП с верным указанием этажности и сумма в ценах 82 года составила уже 144 460 руб.!!!

Что в пересчете на 2008 год (коэффициент так же 13) составила 1 875 387,28 руб.

Не буду дальше писать о круговерти отношений, но собственником дома стал я и беззаботно жил с 2004 года.

Наши депутаты не стеснялись и обложили недвижимость стоимость более 500 000 рублей 1% налогом. В итоге получил из налоговой на уплату 18 753 рубля. Да много, но терпимо, т.к. делать нечего, пришлось платить.

Но из года в год квиточки из налоговой все росли и росли в цене, хотя ставка налога так и была 1%

2008 г. - 18 753 руб.

2009 г. - 28 169 руб.

2010 г. - 28 169 руб.

2011 г. - 34 670 руб.

2012 г. - 34 670 руб.

В итоге поняв, что скоро не смогу оплачивать данные счета (они уже приблизилсь к моей 2-х месячной зарплате) в 2013 году обратился в Орехово-Зуевское БТИ в котором делался ТП с просьбой разъяснить, почему инвентаризационная стоимость (налогооблагаемая база растет с каждым годом).

Мне объяснили, что все расчеты берутся на стоимость 82 года и применяют коэффициенты пересчета, которые им присылает правительство Московской области.

В итоге с 2008 года коэф. был 13, далее 19,5, далее 24, и пришел на сегодняшний момент к 30,2.

Собственно в 2014 году я должен буду заплатить уже 43 000 рублей налога!!!

Расстроился и смирился…

В этом году решил зайти на сайт налоговой и посмотреть ставки, не изменилось ли чего.

Как знал, для уплаты налога за 2014 в 2015 для недвижимости более 1,5 млн рублей введена ставка 2%!!!!

Сами понимаете 86 000 рублей налога это что-то… Для меня реально неподъемная сумма.

Понял, что где-то какая-то засада и начал изучать ТП от 2008 года….И о чудо с первой попытки нашел мега ошибку. Строительный объем, который занимает почти 85% всей инв стоимости был завышен в двое!!! Так же был не верно составлен ситуационный план участка и вместо 14 соток стало 20!!! Так же нашел мелкие ошибки в размерах.

Плохо, что в ТП не указаны расчеты, по которым получается инв.стоимось.

Побежал в БТИ.

С невозмутимым видом мне ответили, что все верно!!!

Говорю…как??? Посчитаем на пальцах, общая площадь 300 умножим на высоту потолков с перекрытием 2,9 метра в итоге 870 куб.м.. Откуда в ТП 1 543 куб.м.????

А, ну компьютер так посчитал… - ответили мне.

Я в недоумении, спрашиваю, почему участок стал 20 соток вместо 14?

Человеческий фактор…- ответили мне.

Поняв, что это просто … попросил ознакомится с инв.делом, т.к. у меня есть сомнения в правильности расчетов. Ведь как я указывал выше, в паспорте 2003 года стоимость была 40 000 на 82 года, а в 2008 прибавили один этаж и он прибавил 360% к общей стоимости.

Конечно в ознакомлении мне отказали и попросили прийти через неделю за исправленным паспортом. Завтра буду звонить узнавать, что как.

Поняв, что где-то обман, начал копать справочники, приказы, инструкции.

Не понял, каким образом включены ванна, унитаз, биде, душевая кабина, бойлер, котел в отдельные строки инвентарной стоимости для целей налогообложения…..

Так же в инвентарную стоимость для целей налогообложения включены забор, ворота, столбы от забора.

В общем, прошу помощи.

Как быть?

Может ли кто-то помочь в проверке правильности технического паспорта? Возможно рано, т.к. еще не выдан обновленный вариант, но все же нужно понять как производился расчет. Есть ощущение, что в новом ТП стоимость особо не упадет…

Заранее благодарен всем откликнувшимся.

А чуть ранее Прокуратура гор. Сургута нашла серьезные ошибки в расчетах налога на имущество граждан:

СУРГУТЯНАМ НЕВЕРНО НАСЧИТЫВАЛИ НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО - ЗАВЫШАЛИ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ

14 февраля:: http://sitv.ru/arhiv/news/social/65372/

Прокуратура Сургута обнаружила, что городская инспекция ФНС России допустила многочисленные нарушения при начислении налога на имущество физических лиц. Налоговый орган рассчитывал сумму платежа по завышенной инвентаризационной стоимости жилых помещений, также неверно применялась налоговая ставка, сообщает пресс-служба окружной прокуратуры. В результате, многим жителям города был начислен завышенный налог.

Напомним, сейчас размер налога на имущество физических лиц определяется исходя из инвентаризационной стоимости объекта налогообложения, умноженной на коэффициент налоговой ставки. Со следующего года в силу вступят изменения, согласно которым за основу берется кадастровая стоимость жилья. Причем, как заметили многие сургутяне, зачастую кадастровая стоимость оказывается неоправданно высокой, соответственно, вырастает и налог. И если в 2013 году все, кто не согласен с размером кадастровой стоимости своего жилья, могли обратиться с заявлением в Росреестр, теперь свою правоту придется отстаивать через суд.

Вера Фомина

К великому сожалению, ошибок в расчетах налога на строения, сооружения и помещения принадлежащие гражданам много и со стороны БТИ, и со стороны налоговых органов, и со стороны органов Росреестра.

Дирекция АНО БТИ не рассматривает обращения конкретных граждан в их отношениях с конкретными БТИ. Но Дирекция, в соответствии с Уставом, может рассмотреть конкретные вопросы по своему профилю деятельности с целью выработки рекомендаций полезных и для БТИ, и для граждан.

Тем более, что вышеназванные четыре вопроса поступили не от граждан, а от специалистов БТИ.

Для ответа на поставленные выше четыре вопроса нужно знать следующие нормативные акты (в части налогов на имущество граждан);

1. Закон о налогах на имущество физических лиц от 09.12.1991 г. №2003-1 (с изм., внесенными законом от 02.12.2013 N 334-ФЗ: далее закон №2003-1).

2. Распоряжение Правительства РФ от 12 марта 1992 г. N 469-р, далее Распоряжение №469;

3. Приказ Минстроя РФ от 4 апреля 1992 г. N 87 "Об утверждении порядка оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности", далее приказ №87

4. Налоговый кодекс РФ ( в т.ч. статьи об избежании двойного налогообложения), далее НК РФ;

5. Гражданский кодекс РФ, в части имущественного комплекса как единого объекта недвижимости, ЕОН, домовладениеГК РФ;

6. Сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости для переоценки основных фондов предприятий (далее УПВСП) и учреждений (далее УПВСУ);

7. Распоряжение правительства РФ от 25 декабря 2002 г. N 1834-р о порядок разработки и утверждения коэффициента-дефлятора (далее распоряжение №1834);

8. Приказ Минэкономразвития от 07.11.2013 № 652 "Об установлении коэффициентов-дефляторов на 2014 год", далее Приказ МЭР РФ № 652):

9. Сборники оценочных норм для оценки строений граждан, утвержденные субъектами РФ в 1982 г. для целей обязательного государственного страхования и переутвержденных или вновь утвержденных для цели налогообложения в период после 1992 г., далее местные нормы, МН;

Как видим, норм много. Если далее по тексту давать ссылки на конкретные статьи и их части, то текст будет тяжелым и просто нечитаемым.

По этой причине, далее мы будем ссылаться на названные нормативные акты без указания конкретных статей и их частей, тем более что при современном уровне развития печатного дела найти эти статейки и пунктики достаточно просто: достаточно войти в Консультант-Плюс или в Гарант.

2. Общие принципы действующего Порядка налогообложения строений, помещений и сооружений принадлежащих гражданам:

Принципиальные требования к методикам оценки для налогообложения многократно рассматривались на нашем сайте (см., к примеру, http://www.anobti.ru/arc/2007/07121301.shtml, или http://www.anobti.ru/arc/2013/13102900.shtml)

Главными из принципов, заложенные в технологию оценки по приказу №87, являются:

1. Относительная простота расчетов, позволяющая контроль величины оценки со стороны граждан

2. Установленная величина допустимой ошибки, в пределах которой разница оценок двух оценщиков признается допустимой и пересмотру не подлежит.

3. Возможность повышения точности расчета, но за счет граждан (путем увеличения статбазы и числа привлекаемых экспертов).

4. Единообразие методики, базирующееся на конкретной единой для всех федеральной норме (УПВСП и УПВСУ), с учетом МН.

Главным организационным принципом Порядка оценки является то, что "налоговая лодка" управляется тремя "веслами":

- Федеральные нормы устанавливают общие подходы к оценке и предельные налоговые ставки, по НК РФ ;

- Региональные нормы устанавливают местные особенности организации оценки и коэффициенты пересчета уровня цен прошлых лет в текущий уровень цен. При этом пересчет сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 года и в цены 1992 г. осуществляется по двум соответствующим постановлениям Госстроя СССР, а пересчет цен 1992 г. и более поздних в текущие цены устанавливается по региональным коэффициентам субъектов РФ;

- Корректировка показателей восстановительной стоимости содержащихся в таблицах УПВСП, УПВСУ и МН, а также утверждение оценочных норм на новые конструктивы производится решениями органов местного самоуправления (МСО). Проще говоря, технология оценки конкретных строений определяется органами МСУ ( по предложениям БТИ).

Таким образом, каждый из уровней управления имеет свои рычаги воздействия на определение налоговой базы, обеспечивая саморегуляцию налоговой базы.

3. Что является единым объектом налогообложения (ЕОН), по отношению к которому определяется налоговая база , т.е. суммарная инвентаризационная стоимость"?;

Единый объект налогообложения, ЕОН, или так называемые "владения", "землевладения" "домовладение" формируются по принципам указанным в ГК РФ статьи 130, 133, 13З-1, 134, 135, 222, 273) и в Земельном кодексе РФ, ЗК РФ ( п.5. ст. 1 и ст. 35 ЗК РФ). Владелец, как лицо ответственное за техническое состояние строений и сооружений действует по поручению собственника (или как собственник-владелец в одном лице), в границах единого земельного участка предназначенного для домовладения: без земельного участка постройка является самовольной и рассматривается как движимое имущество (ст. 130, 222 ГК РФ)

Земельный участок является принадлежностью всей совокупности строений ЕОН. Участок не имеет своей юридической судьбы и следует судьбе главной вещи (ст. 134 и ст. 135 ГК РФ, статья 273 ГК РФ и ст, 35 ЗК РФ) и, в соответствии с нормами НК РФ, запрещающими двойное налогообложение, не может рассматриваться как обособленный объект налогообложения.

Во всех сметных нормах, от муниципальных до федеральных, основание рассматривается как конструктивная часть постройки включенная в стоимость постройки. Учитывать и облагать налогом земельный участок в составе домовладения противоправно: в домовладении нет участка как такового (поверхности земли), а есть основания зданий и сооружений, надземных и подземных.

Стоимость основания входит в стоимость построек т.е. автоматически входит в налогооблагаемую базу ЕОН (см. состав затрат в общей части к УПВСП и УПВСУ)2.

Статья 133.1 ГК РФ прямо указывает, что если объект учтен как единый комплекс, то к нему применяются правила неделимой вещи:

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Это важнейший принцип, так как домовладения учитывались в БТИ как единая неделимая вещь и всякие попытки Росреестра рассматривать участок в отрыве от постройки разбиваются о статью 222 ГК РФ, согласно которой постройка без участка самовольна и подлежит переносу, т.е. является движимой вещью.

Все ранее учтенные объекты, права на которые зарегистрированы до вступления в силу закона о регистрации прав на недвижимость (2000 год) и о ГКН (2008 г.): это владения, землевладения и домовладения, учтенные в реестрах БТИ, а не в Технических паспортах.

Регистрация домовладений (ЕОН) в БТИ велась на основе Техпаспортов в реестрах БТИ.

Росреестр перекачал из БТИ в свои хранилища Техпаспорта утратившие актуальность, а о главнейших документах БТИ, в которых проходила регистрация ЕОН , т.е. о реестрах БТИ, напрочь забыл! А ведь именно в них, в реестрах, проведена регистрация. И только выписки их реестров БЬТИ, а не из Техпаспортов. Являются доказательством ранее зарегистрированных правоотношений.

Таковы вот реалии ЕГРП и ГКН.

Закон №2003-1, ( действующая редакция, и ранее действующие), статья 2, гласит:

Объектами налогообложения признаются следующие виды имущества:

1) жилой дом;

2) квартира;

3) комната;

4) дача;

5) гараж;

6) иное строение, помещение и сооружение;

7) доля в праве общей собственности на имущество, указанное в пунктах 1 - 6 настоящей статьи.

Однако такая редакция закона просто нелепа, так как вводит двойное и тройное налогообложение: комната включена в квартиру, квартира включена в здание, и земельный участок включен в здание как основание. Облагать отдельным налогом каждую комнату в квартире ( отдельно от квартиры), равно как облагать налогом квартиру в дополнение к налогу на жилой дом, или облагать отдельным налогом земельный участок (основание ) отдельно от дома - это тройное и четверное налогообложение, опротестование которого ждет своего часа в Конституционном Суде РФ.

И уж тем более доля в праве общей собственности не может быть объектом налогообложения (см. главу 16 ГК РФ, "Общая собственность"), так как объектом является общий ЕОН, а платежи производятся пропорционально доле в праве. Платеж пропорционально доле в праве никак не делает долю обособленным объектом налогообложения: доля- это валюта взаиморасчетов участников общей собственности.

Но это никак не значит, что для в праве является объектом налогообложения. Додуматься до такой нелепости мог только министр очень высокого уровня непрофессионализма.

Таким образом, в состав ЕОН (домовладения) входят не только объекты основного назначения (главные вещи), но и служебные постройки, и, как пишет гражданин на нашем форуме (ворота, забор и столбы забора").

Все постройки в составе домовладения (постройки, а не помещения и не поверхности земли и стен!) образуют ЕОН и подлежат включению в "суммарную инвентаризационную стоимость".

Об этом говорится и в законе о бухучете (единый инвентарный объект), и в классификаторе основных фондов для налогообложения, и в приказе №87 Минстроя РФ.

4. Кем должна определяться "инвентаризационная стоимость";

окончание статьи следует

С полным текстом статьи можно ознакомиться

в очередном выпуске СИМ 02/02-2014 (№ 412)

Причина такого разброса не в "массовой оценке", и не в низком профуровне оценщиков, а в методологической мешанине оценки, в т.ч. ФСО. Дурь методик проявляется в том, что авторы методик, сознательно или специально, смешали в одну кучу стоимость (затраты), и цены (ценности, выгоды). Кадастровая стоимость, как и рыночная, абсолютно тупы и бессодержательны, так как не имеют ни состава затрат, ни величины затрат. За такого рода "отдельные недоработки" надо расстреливать гнилыми черри, из рогаток.

Более подробно по этому вопросу см. нашу публикацию http://www.anobti.ru/arc/2014/14020300.shtml и другие публикации по ЕОН.

Дирекция АНО

<http://anobti.ru/arc/2014/14022400.shtml>

#### **13.02.2014****Вся ульяновская пресса- дайджест СМИ (ulpressa.ru)**Налог на имущество вырастет в 3-4 раза

Почти в 4 раза больший **налог** на имущество физических лиц придется уплатить в 2014 году ульяновцам, недвижимость которых согласно новой методике оценки попала в категорию с инвентаризационной стоимостью более 1,169 миллиона рублей.

Согласно постановлению областного правительства, при оценке **недвижимого имущества физических лиц** в регионе будет применяться коэффициент 1,67 к инвентаризационной стоимости имущества. В результате база, относительно которой рассчитывается **налог**, увеличится в те же 1,67 раза. С учетом того, что ставка **налога** привязана к этой базе, целый ряд объектов недвижимости может перейти из "льготных" категорий с небольшими ставкам в категорию "стоимостью более 1,169 миллиона рублей", по которой ставка **налога** составляет 2%. Так, объект недвижимости, оцениваемый ранее в 700 тысяч рублей попадал в категорию, по которой ставка по **налогу** на имущество в Ульяновске составляла 1% от инвентаризационной стоимости, то есть 7000 рублей в год. Теперь за ту же недвижимость придется заплатить в казну уже 23,38 тысячи, то есть более, чем в 3 раза больше.

Для того, чтобы в подобную ситуацию не попали владельцы более дешевой недвижимости, город планирует внести изменения в методику расчета **налога** в Ульяновске. Согласно проекту изменений в соответствующее решение Городской Думы, для объектов недвижимости инвентаризационной стоимостью менее 835 тысяч рублей планируется сохранить минимальные ставки **налога** на имущество - 0,1% для объектов стоимостью менее 300 тысяч рублей, 0,11% для объектов стоимостью от 300 до 500 тысяч рублей и 0,31% для более дорогих объектов. В диапазоне стоимости от 835 до 1169 тысяч рублей ставку планируется сохранить в размере 1%, и лишь для ещё более дорогой недвижимости установить ее в размере 2%. Таким образом, налоговая нагрузка по **налогу** на имущество для 90% ульяновцев в 2014 году не должна значительно вырасти - вместо ожидаемого роста **налога** в разы, большинство из нас заплатит суммы примерно того же порядка, что и в прошлом году.

Интересно, что именно этот проект решения, в принципе не могущий вызвать каких-либо споров, представлен городом на общественное обсуждение. Замечания и предложения можно направлять с 12.02.2014 по 05.03.2014 по адресу 432970, Россия, г. Ульяновск, ул. Кузнецова, 7 или по почте fymgy@mail.ru. Фактически, единственно возможным предложением в данном случае может стать лишь увеличение налоговых ставок выше минимально возможного по федеральному законодательству уровня, на котором предлагает их закрепить город.

<http://ulpressa.ru/2014/02/13/nalog-na-imushhestvo-vyirastet-v-3-4-raza/>

#### **13.02.2014****CPV.ru**Экономика : Налог на недвижимость обсудили за круглым столом

В среду 12 февраля в Вологде в рамках круглого стола «О ставках налога на доходы физических лиц. Экономические и социальные аспекты» общественность и чиновники обсудили, насколько для жителей города повысятся ставки налога на имущество.

Мероприятие было проведено по инициативе регионального отделения Общероссийского народного фронта. В октябре 2013 года Вологодская городская дума приняла новые ставки налога на имущество физических лиц. Пока, еще не ясно, кто будет передавать в налоговую службу данные о стоимости квартиры – с этим не определились на федеральном уровне. Ведь на основании стоимости квартиры и налоговой ставки и будет рассчитываться налог на недвижимость. Причем налог на недвижимость лиц будет взиматься не с инвентаризационной, а с кадастровой стоимости недвижимости, которая более приближена к рыночной.

Все это, естественно, вызывает беспокойство среди населения. По слухам, налог на обычную квартиру может вырасти до двадцати тысяч рублей. Городские чиновники объяснили повышение ставок необходимостью пополнить бюджет. Начальник департамента финансов Вологды Владимир Пешков уверил, что сборы за недвижимость повысятся незначительно: в частности, за квартиру площадью 44,9 квадратных метров, налог с 486 рублей в следующем году увеличится до 1,03 тысяч рублей. Двукратное повышение, по мнению чиновника, это незначительно!

Президент Вологодской ТПП Галина Телегина предложила депутатам рассмотреть этот вопрос еще раз с тем, чтобы «привести налоговые ставки к более разумным пределам».

<http://www.cpv.ru/modules/news/article.php?storyid=53611>

#### **07.02.2014****Московский Комсомолец**Заплати в 10 раз больше и спи спокойно

«Моя крепость», то есть квартира, дом и прочие места, где мы имеем возможность проживать, в самое ближайшее время начнет кусаться. Конечно, не в буквальном смысле (хотя есть разного рода психические патологии), а в фискальном.

На ближайшую повестку дня правительство внесло предложение рассчитать ставку налога на имущество физических лиц (а также земельного налога), исходя не из его инвентаризационной стоимости, которую пока довольно милостиво определяет БТИ, - а рыночной. То есть кадастровой. Сразу же можно предупредить, что этот фискальный сбор увеличится в среднем от двух до шести раз. А кое-кому, по расчетам Федеральной налоговой службы (ФНС), придется раскошелиться и в раз десять поболее.

Например, если сейчас имущественный налог с типовой двухкомнатной квартиры в Центральном округе Москвы в доме постройки до 1958 года составляет чуть более 900 рублей в год. То после введения кадастра он вполне может достичь почти 9 тыс. рублей.

В общем, цифр можно приводить много. Но и без них ясно, что налог на имущество физических лиц (вместе с земельным) резко возрастет после перехода его расчетов от инвентаризационной стоимости жилья к кадастровому (рыночному).

Сразу скажу. Я - за. Давно пора в налоговой сфере перейти к самым современным технологиям. В том числе и потому, чтобы насытить деньгами муниципалитеты (имущественные налоги идут именно туда). Сейчас все они получают от налога на имущество физических лиц от силы 25 млрд рублей.

На рассылку по почте уведомлений об уплате этого налога, по неофициальной информации от ФНС, приходится тратить до 17 млрд. Овчинка выделки не стоит. А от кадастра ждут раза в четыре больше. При этом заплатить за неплохую квартиру вместо нескольких сотен рублей в год несколько тысяч, согласитесь, не так уж разорительно. Более того, я приветствую и прочие фискальные нововведения, которых, видимо, придется подождать не один год. А именно я лично готов платить НДФЛ сам. А вслед за ним и всяческие страховые платежи. В особенности если это будет возможно сделать быстро и легко через «личный кабинет» на сайте ФНС. Во-первых, это современно. А во-вторых, что, конечно, важнее, мы будем в случае самоуплаты всех налогов зарабатывать значительно больше.

Расклад здесь простой. Если предпринимателей освободить от накладных расходов, связанных с уплатой налогов за своих работников, то экономия фонда заработной платы будет настолько значительной, что только совсем уж скряги не увеличат выплаты. Во всяком случае, в личных беседах и наши бизнесмены и пришлые клятвенно меня заверяли, что в случае моей налоговой самостоятельности я лично получу больше. Может быть, и врут. Но в 2001 году многие предприятия решили после введения плоской шкалы НДФЛ отказаться от «серых» зарплатных схем. Они стоили до 17% от фонда заработной платы. Дешевле для собственника оказалось уйти в «белую» с повышением жалованья примерно на 4-5%.

Однако с введением кадастра есть много опасных «но». Выдержат ли его пенсионеры? Ведь в один из месяцев осени придется расстаться с месячной пенсией. Кадастровый налог - 6-8 тыс. Плюс коммуналка. Конечно, надо копить в течение года. Но с нашими пенсиями это маловероятно. И предлагаемые сейчас правительством варианты льгот и налоговых вычетов (например, на каждого зарегистрированного до 20 кв. метров необлагаемой жилой площади) вряд ли помогут, когда придут счета не на сотни рублей, а на тысячи.

Правда, московские власти готовы даже доплачивать ряду категориям льготников, чтобы те оплатили фискальные счета. Жест благородный, спору нет. Но зачем нам налог, часть из которого тут же надо вернуть обратно?

Совсем уж неясно, что делать с владельцами сдаваемых внаем квартир. Тут требуют и НДФЛ дополнительно оплатить, и имущественный налог повысить. Может быть, лучше ограничиться чем-то одним? А то свободных квартир в Москве просто не останется. Еще запутаннее с налогами на дачи. Я лично за последнее время плачу за свой участок без всякого кадастра с опережением любого мыслимого графика. А если за землю придется платить по кадастру, то я и мои дети-внуки останутся без свежего воздуха. Это властям надо? Тем более не каждый участок кто-то перекупит.

Поэтому мое предложение одно. Поступить с кадастром так же, как с энергопайками, - не спешить. Это раз. А второе - отдать его введение полностью на откуп регионам. Может, богатые субъекты и снизят налоговые ставки?

Константин Смирнов

#### **06.02.2014****BezFormata.Ru - первый мультирегиональный агрегатор новостей**Налог на недвижимость хотят увеличить в несколько раз

Фото: bugulma-tatarstan.ru

Правительство собирается кардинально повысить бюджетные доходы от налога на имущество физических лиц, сообщает сайт "МК". Для этого налоговики поменяют налоговую формулу, чтобы рассчитывать размер налога не по инвентаризационной стоимости недвижимости, а по кадастровой, которая максимально приближена к рыночной и, соответственно, в разы выше. Правда, точной даты, когда это произойдет, нет. Пока чиновники размышляют над возможными сценариями подобного рода реформ. фото: Геннадий Черкасов В прошлом году Росреестр рапортовал о полном завершении кадастровой оценки недвижимости по всей России и, таким образом, налоговая служба оказалась готова перейти на новый расчет налога на имущество физических лиц. Сейчас в эту формулу налоговики, помимо ставки местного налога, количества собственников или размера доли владельца, закладывают данные об инвентаризационной стоимости домов, квартир, гаражей и т.д. Теперь же планируется (впрочем, об этой реформе чиновники перманентно говорят на протяжении десяти лет, - «МК») вместо инвентаризационной применять кадастровую оценку, которая в разы выше, а значит, и сумма имущественного налога окажется на порядок больше. Так, согласно подсчетам Федеральной налоговой службы, налог с двухкомнатной квартиры в центре столицы вырастет примерно в восемь раз, в Калуге - в шесть раз, в Тюмени - в два раза. При этом всем собственникам жилья была обещана скидка - так называемый «необлагаемый» налоговый вычет в размере 20 кв.м на квартиру или дом, а льготникам — 30 кв.м. Однако, как стало недавно известно, администрация президента эти цифры подвергла критике, из-за очевидного роста социальной напряженности, и правительству рекомендовали, с целью минимизации гражданами своих расходов, подумать хотя бы об увеличении размера вычета. В среду вице-премьер Игорь Шувалов провел совещание, на котором заявил, что, в первую очередь, нужно защитить владельцев недорогой недвижимости. Мэр Москвы Сергей Собянин тут же его поддержал, уверив, что муниципалитеты готовы не только увеличить налоговые вычеты, но и даже субсидировать льготников по оплате налога с одного выбранного им объекта недвижимости. При этом рост максимальных размеров ставок не предполагается. По мнению ведущего аналитика компании ФБК экономиста Игоря Николаева, чиновники, решившие ввести новый расчет налога на имущество сейчас, выбрали самый неподходящий момент. «Очевидно, что правительство просто хочет собрать побольше денег. Мы прошли тот период, когда такой налог можно было вводить. Сейчас уже не время - рубль падает, растет безработица, страна, того и гляди, вступит в кризис. От этой идеи на данный момент вообще лучше отказаться. Сегодня, в первую очередь, нужно работать над экономикой, а уже после думать о введении подобного налога», - считает эксперт. материал: Анастасия Байкалова, Леонид Беррес

<http://bugulma.bezformata.ru/listnews/nalog-na-nedvizhimost-hotyat-uvelichit/17463128/>

#### **06.02.2014****Петербургский правовой портал (ppt.ru) (Санкт-Петербург)**От налога на имущество освободят жилье эконом-класса

Проработать вопрос по увеличению вычетов для квартир и домов поручил накануне первый вице-премьер Игорь Шувалов. Переход на имущественные налоги по кадастровой стоимости все ближе.

Вычет для квартир и домов планируется установить на уровне 50 и 100 квадратных метров соответственно, пишут «Ведомости». В последней версии проекта закона говорилось о 20 и 50 метрах. Льготным категориям граждан льготы оставят.

Шувалов поручил профильным ведомствам определить допустимый уровень нагрузки для разных категорий граждан, продолжает его представитель: для тех, кто проживает в недорогом жилье, ситуация не должна ухудшиться. Льготы по налогу примут вид социальных вычетов, которые будут установлены на федеральном уровне, а также дополнительных субсидий от регионов и муниципалитетов, рассказал он: «Если сейчас недвижимость льготников налогом не облагается (например, ветеранов, пенсионеров, "чернобыльцев". - "Ведомости"), то и после введения налога это не должно измениться». Чтобы избежать злоупотреблений, предлагается закрепить норму, по которой льготу можно получить лишь по одному объекту, продолжает он.

При таких вычетах из-под налогообложения могут быть выведены небольшие дачные домики и около половины жилого фонда Москвы, говорит руководитель аналитического портала irn.ru Олег Репченко: все однушки (около 30% фонда), а также двушки в старых домах. В регионах - еще больше, считает он, там доля элитной застройки ниже. Видимо, правительство хочет вывести из-под налога жилье экономкласса, но обложить им средний класс и более состоятельных людей, рассуждает Репченко. В России налог на недвижимость станет налогом на роскошь, резюмирует он.

Поскольку кадастровая оценка во многих регионах так и не доведена до конца и, к тому же, либо не часто обновляется, либо не соответствует действительности, власти предлагают гражданам заявлять об имуществе самостоятельно. В последний раз об этом высказался в январе глава ФНС Михаил Мишустин. Граждан планируют обязать это делать уже с 2015 года. Нововведение, позаимствованное из опыта западных стран, должно пополнить региональные бюджеты за счет неучтенного ранее имущества. Рассылать налоговые уведомления ведомство будет по-прежнему, однако те, кто их не получит, должны будут сообщить о своих машинах, квартирах и земельных участках самостоятельно. Дело в том, что при начислении имущественных налогов используются данные таких структур, как, например, Росреестр, а они не всегда корректны. Рассчитывать налоги гражданам не потребуется, главное - сообщить об имуществе, а остальную работу сделают в ФНС.

Напомним, о введении налога на имущество по кадастровой стоимости, а не инвентаризационной заговорили в 2012 году. Он в первую очередь ударит по владельцам нескольких квартир. Изначально планировалось ввести пробный налог на недвижимость в 12 регионах. В их число вошли Калининградская, Калужская, Кемеровская, Иркутская, Нижегородская, Ростовская, Самарская, Тверская области, Краснодарский и Красноярский края, республики Башкирия и Татарстан.

Ранее мы сообщали, что ФНС уже рассчитала последствия введения налога на недвижимое имущество физических лиц. Сумма нового сбора будет зависеть от рыночной стоимости объектов. Сейчас средняя рыночная цена 1 квадратного метра для целей налогообложения в России составляет 32 000 рублей. По данным ведомства, в среднем по стране налоговая нагрузка удвоится и составит 1 466 рублей с квартиры. ФНС исходила из ставки нового налога в 0,1% для жилой и 0,5% для нежилой недвижимости. При этом в службе подчеркнули, что реальные ставки (и, соответственно, размер самого налога) могут существенно отличаться - муниципальные власти получат право снижать ставку и менять размер налогового вычета. В то же время оценку кадастровой стоимости объекта, с которой будет взиматься налог, можно оспорить.

Как мы также писали, законопроект о едином налоге на недвижимость в первом чтении был принят в конце 2011 года. Ввести налог планировалось уже с начала 2013 года. Для этого было необходимо провести кадастровую оценку недвижимости в российских регионах. Кроме того, субъекты РФ должны принять регулирующие его законы. К концу 2011 года оценку провели в 12 регионах. Профильные ведомства заявили, что не готовы к реформе и намерены вводить единый налог на недвижимость с 2017 года или позже.

<http://ppt.ru/news/124669>

#### **05.02.2014****Накануне.Ру**Поправки Минфина увеличивают налог на жилье в два раза

Сегодня у первого вице-премьера Игоря Шувалова состоится совещание о возможных последствиях введения нового "рыночного" налога на недвижимость физлиц - предполагается, что его размер будет рассчитываться не от инвентаризационной, а от кадастровой стоимости жилья.

В октябре прошлого года государственно-правовое управление президента РФ застопорило продвижение поправок Минфина, по мнению юристов Кремля, увеличение платы может повысить уровень социальной напряженности. В результате к сегодняшнему совещанию у Игоря Шувалова ФНС представит расчеты уже к иной конфигурации налога. В ней вычет для жилых домов увеличен до 50 кв. м, а пенсионеры, инвалиды, ветераны и другие категории, освобожденные от налога действующим законом "О налогах на имущество физических лиц", сохраняют льготу, сообщает "Коммерсантъ".

Согласно подготовленным ФНС расчетам, сумма "старого" налога с 55 млн объектов недвижимости (исчисленная за 2012 г.) - 27,4 млрд руб., "нового" - 109,9 млрд, что в четыре раза больше. Сейчас средняя сумма годового налога равна 642 руб. для жилья и 2,085 тыс. руб.- для нежилых помещений (гаражи, сараи, а также апартаменты и пр.). После принятия нового закона эта сумма для "нельготников" вырастет до 1,1 тыс. руб. за квартиру (в два раза) и до 13,3 тыс. руб. для нежилого фонда (в шесть раз).

Применительно к регионам и типам жилья ситуация выглядит разной. Сумма налога с типовой двухкомнатной квартиры в Центральном округе Москвы в доме старой постройки (1958 год) может вырасти с 915 руб. до 8,78 тыс. руб. (в 10 раз), в современном доме (2000 год) - с 3,88 тыс. руб. до 5,9 тыс. руб. (в два раза). Налог на квартиру в московском элитном жилом комплексе может вырасти с 17,55 тыс. до 109,2 тыс. руб. (в шесть раз). Платеж за типовую двушку в доме 1979 г. во Владимире вырастет с 226 руб. до 1,36 тыс. руб. (в шесть раз), за такое же жилье в современном доме в Тюмени - с 754 руб. до 1,49 тыс. руб. (в два раза). Другие новости по темам: налог, шувалов

<http://www.nakanune.ru/news/2014/2/5/22340191>

#### **01.02.2014****Commercial Real Estate (Коммерческая недвижимость)**Чужое здесь не трогать

Российские власти решили в очередной раз разобраться с собственниками недвижимости, не желающими регистрировать права и платить налоги.

В свою очередь, профессиональное сообщество уже нарекло опубликованные Минэкономразвития поправки в Закон о государственном кадастре "сырым проектом о национализации недвижимости". По оценкам экспертов, последствия для рынка могут быть самыми непредсказуемыми.

Напомним, что поправки призваны определять процедуру отчуждения недвижимости, если ее собственник неизвестен. По данным ФНС, в государственном кадастре недвижимости сегодня нет данных о владельцах значительной части объектов - 39% от всей базы по налогу на имущество физических лиц. Российские чиновники в 2013 году нашли 24 554 бесхозных объекта - строения и земельных участка.

Поправки должны стимулировать как частных лиц, так и представителей бизнеса, зарегистрировать недвижимость и начать платить налоги.

Уже сейчас аналитики говорят о серьезных препятствиях. Так, данных о собственниках до 1998 года в базах БТИ Московской области нет, перечни правообладателей же в разрозненном виде имеются в реестровых книгах и электронных таблицах. "В СМИ данный закон широко обсуждался в последнее время и действительно успел заработать громкое название "проект о национализации недвижимости", - делится Анна Хмельницкая, юрист компании "Хренов и Партнеры". - Задача нововведения понятна - обязать физических лиц обозначать свои права на объекты недвижимости путем их регистрации и, как следствие, нести обязанности налогоплательщиков. Учитывая, что уже с 2014 года планировалось запускать (в некоторых регионах) процедуру введения единого налога на недвижимость, стремление Минэкономразвития различными способами стимулировать собственников оформить свои права объяснимо. Процедуру введения единого налога по всей России планируется завершить к 2018 году. С этого же года предположительно вступают в силу и поправки в закон о государственном кадастре.

Теоретически данная мера действительно должна способствовать тому, чтобы собственники, которые по каким-либо причинам не хотели регистрировать свое право, наконец сделали это. При этом цель - увеличение налогооблагаемой базы - будет достигнута".

По оценкам эксперта, недостаточно подробно проработан вопрос о субъектах, на которых будет распространяться действие поправок.

Так, в проекте указано, что, если собственник недвижимого имущества неизвестен и само оно значится в Государственном кадастре недвижимости более пяти лет, муниципалитет может инициировать процедуру признания недвижимости бесхозной и передачу ее по решению суда в свою собственность. "Нововведение, конечно, в первую очередь затронет собственников, у которых строительство юридически не завершено, - поддерживает Маргарита Трофимова, директор департамента консалтинга и оценки NAI Becar в Москве. - В первом случае - да, новшество будет определенным стимулом для регистрации недвижимости. В то же время Московская область - это не только участки и строения до 10 км от МКАД, и многие собственники, возможно, недостаточно информированы о процедурах кадастрового учета и живут "по старинке". Поэтому хочется надеяться, что данные изменения не будут способом отбора участков, и на местах пройдет информирование о юридических нововведениях".

Мало кто из игроков пока понимает и то, каким образом действие вышеуказанных негативных последствий будет распространяться на лиц, приобретавших имущество до 1998 года. Как минимум потому, что информации о таких собственниках, даже если у них имеется соответствующее свидетельство, может не содержаться ни в Едином государственном реестре правообладателей, ни в Бюро технической инвентаризации (там вообще не содержатся паспортные данные, есть лишь перечни лиц). Некоторым участникам рынка представляется логичным вообще не распространять действие законопроекта на таких владельцев. Так, Мария Котова, партнер, исполнительный директор Knight Frank Russia & CIS, предлагает ввести, как в приватизации земельных участков, период "дачной амнистии", за который у собственника будет возможность заявить свои права на объект. "Если провести аналогию с процессом приватизации жилья в России, а именно такую кальку, возможно, взяло Минэкономразвития в разрешении данного вопроса, то государству для реализации принятых поправок как минимум придется провести массовую кампанию, - размышляет Анна Коняева, директор юридической компании "Центр правового обслуживания". - Необходимо уведомить неопределенное количество лиц о предстоящих мероприятиях, о возможном отъеме собственности, о сроках, когда планируется начать масштабную акцию, рассказать о последствиях промедления в оформлении. И, как нам кажется, сроки реализации данного законопроекта придется неоднократно продлевать, чтобы не нарушать права действующих владельцев, которые по какой-то причине не могут оформить собственность, и будущих добросовестных приобретателей. В противном случае придется столкнуться не только с проблемой массовой подачи исков о признании недействительным решения о принятии на учет спорного имущества как бесхозного объекта недвижимого имущества с внесением в ЕГРП соответствующей записи, но и в целом недовольством граждан, малого бизнеса".

Сама по себе процедура перехода права собственности муниципалитету по решению суда не гарантирует соблюдения прав владельцев имущества, уверена Анна Хмельницкая. Если после вступления законопроекта в силу процесс передачи спорного имущества в собственность государства будет поставлен "на конвейер", вряд ли можно будет рассчитывать на всестороннее и полное рассмотрение каждого конкретного случая. Риск того, что владелец имущества может в принципе быть не извещен о судебном процессе, действительно велик. Впрочем, некоторые игроки считают, что и вовсе достаточно будет повесить на постройку уведомление о том, что если собственник не зарегистрирует объект в течение трех месяцев, тот будет продан на аукционе.

Нововведение, по оценкам экспертов, скорее тревожит небольших игроков, которые пытались таким образом оптимизировать налоги.

На крупных компаниях и "средней температуре по рынку" поправки, скорее всего, скажутся незначительно. "Любое ужесточение учета своей целью носит упорядочение, а значит, наличие и доступность информации для участников рынка, увеличение прозрачности, - уверена Мария Котова. - Что в конечном счете должно привести к чистоплотной конкуренции и конкурентному ценообразованию. Вопрос в реализации законодательной инициативы: мы уже видели примеры хороших начинаний, которые умерли в результате неэффективного исполнения. Рынок отреагирует традиционно, но сыграет ли он на повышение или понижение, сказать сейчас сложно".

Госпожу Котову поддерживает Андрей Ковалев, президент ГК "Экоофис", считающий проект своевременным и правильным шагом для легализации рынка и увеличения налоговых поступлений в Московской области. "Странность в том, что если власти Московской области пытаются заставить собственников зарегистрировать недвижимость с целью уплаты налогов, то власти Москвы, на мой взгляд, наоборот, создают препятствия, чтобы зарегистрировать такую недвижимость, - делится г-н Ковалев. - Например, довольно часто в советское время заводы строили хозспособом хозяйственные помещения. Попробуйте сегодня получить на них свидетельство о собственности. Это очень трудно, поскольку в таких случаях отсутствует проектная документация, и взять ее негде. В итоге мы видим диаметрально противоположную картину. Я думаю, что регистрация прав собственности, влекущая за собой последующую уплату собственниками налогов, повлияет на рынок только положительно: это станет еще одной ступенью к формированию того цивилизованного рынка, к которому мы стремимся".

Пока же эксперты надеются, что целью законодателя является не только пополнение бюджета за счет средств налогоплательщиков.

"И уж тем более не приобретение имущества в собственность государства, а пополнение информационных ресурсов, налаживания стабильности гражданского оборота", - говорит Анна Коняева. Впрочем, в Knight Frank отмечают: судя по количеству "выявленных" объектов, процент равен проценту погрешности. "Привести в порядок надо, - уверена Мария Котова. - Но глобально инициатива прослеживается как усиление налогового контроля и бремени на бизнес. А такие процедуры и инициативы государства всегда неоднозначны для рынка".

Роман Ткаченко, глава представительства RD Group в России

- Девелоперский бизнес всегда сопряжен с большими рисками: прежде чем получать прибыль, инвестор должен приобрести землю под застройку, оформить разрешительную документацию, осуществить проектные и строительные работы. Не стоит забывать, что на каждой стадии проекта появляются дополнительные проблемы, которые влияют на финансовый результат и сроки реализации.

В конечном счете рыночная стоимость квадратного метра, за которую платит конечный покупатель или арендатор, формируется с учетом многих факторов, значительное место в числе которых занимают налоги.

Фактически государство сегодня разработало новый гибкий механизм пополнения доходной части бюджета за счет привязки налога и арендной платы за землю, а также налога на имущество к ее неизменно повышающейся кадастровой стоимости. Эта меры благоприятно скажутся на доходах государственного бюджета, но создадут для девелопера еще большие сложности и риски. Инвестор просто не сможет объективно спрогнозировать экономическую эффективность и временные рамки инвестиционного проекта, имея в качестве неизвестных величин налог или плату за землю и налог на имущество, колебания которых могут быть довольно существенными. Например, совокупная фискальная нагрузка на собственников и арендаторов земельных участков и недвижимости в Романовом переулке в ближайшие несколько лет увеличится как минимум на 10%. Таким образом, существенное увеличение налогового бремени, несомненно, приведет к "удорожанию" квадратного метра новых площадей.

Что касается активов, которые на текущий момент не имеют информации о владельцах, то, на мой взгляд, это техническая необеспеченность базы данных. У каждого актива есть правообладатель - юридическое или физическое лицо. Необходимо лишь сформировать корректные процедуры сбора информации в Минэкономразвитии и других государственных органах. Немного удивляет, что отсутствие информации в базе данных или ее некорректное хранение влечет за собой такую строгую меру, как процедуру отчуждения недвижимости.

Елена Степанова, партнер компании Capital Legal Services

- Совершенно очевидно, что законопроект сырой и требует существенной доработки с позиции защиты прав собственников недвижимости. Предлагаемые изменения распространяются на те объекты недвижимости, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, но права на которые не зарегистрированы в установленном порядке в течение пяти лет с даты присвоения таким объектам кадастрового номера. Авторы прямо признают, что цель его - стимулировать фактических собственников недвижимости зарегистрировать свое право в ЕГРП и взыскивать в дальнейшем с них соответствующие налоги, в частности планируемый налог на недвижимость, введение которого было отсрочено. Законопроект породил массу вопросов. Так, применимое законодательство признает юридически действительными права на недвижимость, возникшие до введения в действие Федерального закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и, соответственно, до момента создания ЕГРП, т. е. до 1998 года. Законодательство не накладывает обязанности на собственников недвижимости, которые приобрели его до указанного года, перерегистрировать свое право собственности, отмечая, что такая регистрация может проводиться только по желанию обладателя имущества. При этом с учетом того, что ЕГРП существует только с 1998 года, в нем не содержится сведений о ранее приобретенных правах на недвижимость, если после этого с объектом не совершались никакие сделки, а БТИ фиксировало в основном технические сведения об объекте недвижимости. В этой связи собственники недвижимости этого "переходного периода" могут пострадать банально из-за неполноты сведений в государственных реестрах и базах данных. Не вызывает оптимизма и существующая процедура принятия недвижимости на учет в качестве бесхозяйной вещи. На практике органы местного самоуправления обходятся лишь формальными документами, подтверждающими отсутствие регистрации прав на объект недвижимости. Федеральным законодательством не регламентирован правовой механизм установления собственников такого рода имущества и не установлена обязанность по принятию такой процедуры на местном уровне. Не секрет, что в суде не всегда полно исследуется вопрос о том, какие лица могут предоставить сведения о принадлежности имущества, и не всегда делается достаточное количество запросов о возможных собственниках недвижимости в соответствующие организации. Этот факт подтверждает значительное количество судебных дел. Однозначность в определении подхода суда дает недавно выраженная Президиумом ВАС РФ позиция, согласно которой "отсутствие государственной регистрации права собственности лица на спорный объект само по себе не может являться основанием для признания его бесхозяйным" (постановление Президиума ВАС РФ от 2 июля 2013 года № 1150/13). Наличие правовых притязаний лица на объект недвижимости, фактическое владение имуществом (осуществление текущего ремонта, оплата электроэнергии и т. д.) подтверждают, что основания для признания недвижимого имущества бесхозяйным в суде отсутствуют.

Дмитрий Несветов, член совета московского отделения "Опоры России"

- Собственник, который никак себя не проявляет и оказывается таким образом юридически скрытым лицом, по большому счету, собственником не является. Поэтому попытка навести порядок в правоотношениях (в том числе с правами собственности) на объекты недвижимости - совершенно правильная задача. Теневые механизмы владения уже отходят в прошлое. Проблема в возможных злоупотреблениях. Например, в том случае, если уполномоченный государственный орган объявляет, что не может найти владельцев зданий, это, как показывает практика, вовсе не значит, что он их в принципе искал. Ведь если не было реальных попыток войти с собственником в контакт, открывается целое поле для злоупотреблений: "А мы вас искали, но не нашли, и на этом основании мы отчуждаем собственность". К тому же возможны ошибки и неточности в базах налогового и реестрового учета, когда собственник не обнаруживается не по своей злой воле, а по неведенью. Здесь есть опасность перегибов, вот их-то и следует исключить. Если новое положение действительно будет грамотно и ответственно реализовываться и администрироваться, тогда, как и задумывалось, оно затронет тех самых квазисобственников, недвижимость и земельные участки которым достались сомнительным, не вполне легитимным путем. Ну или вполне законных владельцев, но активно уклоняющихся от налогообложения. Иных причин находиться вне поля зрения фискального контроля я не вижу. Между тем не думаю, что "незарегистрированные собственники недвижимости" -самая острая проблема в этой сфере. Есть более серьезные темы, например, повсеместное введение кадастровой оценки на недвижимое имущество, как основы для расчета ставок аренды, так и в качестве базы налога на недвижимость. Результатом этих изменений уже стали чрезвычайно и резко возросшие арендные и налоговые ставки. Больше всего это ударило, безусловно, по малому бизнесу, которому оказалось крайне непросто (часто не по силам) вносить платежи, увеличившиеся в течение одного календарного года в несколько раз: это сильно отразилось на хозяйственной деятельности и финансовом результате малых предприятий. Особенно в период существенного спада потребительской активности.

Екатерина Реуцкая

#### **27.01.2014****Архангельск-ИНФО (arh-info.ru)**Методика расчета имущественного налога на квартиру сегодня и в перспективе

В последние годы в результате приватизации жилья, вклада капитала в недвижимость, увеличилось число граждан, имеющих квартиры и иные жилые помещения в частной собственности.

При этом, становясь собственниками жилья, граждане приобретают не только права, но и обязанности, в том числе фискальные. Статья поможет разобраться с методиками расчета налогов на квартиру и оценить перспективы дальнейшего изменения ставок.

Какие объекты облагаются имущественным налогом

Налогом на имущество облагаются все строения, помещения и сооружения: квартиры, дома, дачи, гаражи и прочее. Их владельцы ежегодно должны выплачивать определенный процент, исходя из оценочной стоимости, произведенной БТИ.

Налог на имущество физических лиц, в том числе налог на приватизированную или купленную квартиру, является местным налогом, т.е. суммы, поступающие от его уплаты, зачисляются в муниципальный бюджет. Налогоплательщик уплачивает данный налог по месту нахождения объекта недвижимости.

Органы местного самоуправления самостоятельно устанавливают ставки налога на объекты недвижимого имущества в пределах, определенных федеральным законом от 09.12.1991 № 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц".

В настоящее время налог на приватизированную квартиру рассчитывается исходя из стоимости этой квартиры по оценке бюро технической инвентаризации (БТИ), которая, как правило, существенно ниже рыночной. Идея взимать налог, исходя из рыночной стоимости квартиры, дома и земельного участка, которые находятся в собственности, введя единый налог - на строение и землю под ним, - была выдвинута еще в 2002 году. С тех пор в заявлениях власти эта идея неоднократно видоизменялась.

Принятие нового законного решения по налогу на недвижимость неоднократно переносилось по срокам, т.к. не было ни методики оценки имущества, ни кадастра объектов недвижимости, ни технической возможности. Если в 2004 году сроками введения нового налога на недвижимость назывались 2007-2008 годы, то в 2007 году сроки сдвинулись к 2009-2012 годам, а сегодня, в версии Минфина, уже к 2014 году.

Правда позиция премьер-министра Владимира Путина была более оптимистична. Еще год назад он заявлял, что к введению налога на недвижимость все будет готово уже в 2010 году. Однако как Минфин, так и Минэкономразвития, заявляют, что введение новой схемы расчета налога в столь сжатые сроки технически невозможно и для начала нужно "обкатать" схему на отдельных регионах.

Текущий вариант методики начисления ставок налога на квартиру был разработан Минфином еще в 2002 году. Вместо действующих максимальных 2% от инвентаризационной стоимости по оценке БТИ, максимальная ставка для имущества стоимостью до 300 тыс. руб. должна составлять 0,1%; для недвижимости стоимостью 300-500 тыс. руб. - 0,1-0,3%; свыше 500 тыс. руб. - 0,3-2%. Однако по прошествии времени, можно утверждать, что такая концепция начисления налога не вполне объективна и себя не оправдывает.

Налог на квартиру в общей собственности

С 2008 года Минфином России изменена методика определения налоговой ставки для расчета налога на квартиру и другое имущество физических лиц. Эти изменения касаются физических лиц, имущество которых находится в общей долевой и (или) общей совместной собственности. В прежние годы налоговая ставка для этой категории плательщиков определялась по инвентаризационной стоимости доли имущества, находящегося у них в собственности.

Так, если собственник владел 1/2 доли квартиры, инвентаризационная стоимость которой оценивалась в 500 000 рублей, то ставка, по которой ему исчислялся налог на имущество, определялась по стоимости его части (250 000 рублей) и была равна 0,1%. Таким образом, сумма налога в год, подлежащего уплате, составляла 250 рублей.

Налог на квартируТеперь же в соответствии с письмом Минфина России от 21.04.2008 года № 03-05-04-01/19 ставка налога для всех совладельцев недвижимого имущества определяется по полной инвентаризационной стоимости всего объекта налогообложения. Таким образом, для того же собственника 1/2 доли квартиры расчет налога теперь должен производиться по ставке от инвентаризационной стоимости всей квартиры, т.е. с 500 000 рублей. Эта стоимость попадает уже в категорию от 300 до 500 тысяч рублей и облагается налогом по ставке 0,3%. Таким образом, сумма налога в год, подлежащего уплате, для этого владельца должна составлять 750 рублей (500 000 х 0,3% х 1/2).

Но эти нововведения касаются не всех регионов. Некоторые местные власти идут на снижение ставок налога на квартиру, путем уравнивания налоговой нагрузки объектов недвижимого имущества, находящихся в индивидуальной собственности и общей долевой собственности. Так Мосгордума 28 апреля 2010 года согласилась изменить закон о ставке налога на имущество: теперь стоимость квартиры будет сначала делиться на количество владельцев, а уже потом будет умножаться на ставку налога. Эта реформа позволит москвичам платить налог за квартиру по сниженным ставкам.

Увеличение суммы налога на квартиру за счет изменения коэффициентов расчета

Ставки налога на недвижимое имущество не меняются уже годами и единственное изменение за последние 2 года в сторону незначительного увеличения должно было коснуться только совладельцев приватизированных квартир. Однако сумма налога на квартиру даже единственным собственником выплачивается с каждым годом все большая. Дело тут в том, что индексы (коэффициенты) расчета меняются в сторону увеличения ежегодно и ваша квартира (дом, дача, гараж), независимо от рыночной цены, растет в оценочной стоимости (цены на жилье в москве).

Кто освобождается от уплаты налогов на имущество физических лиц

От уплаты налогов на имущество физических лиц освобождаются следующие категории граждан (основные):

Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;

инвалиды I и II групп, инвалиды с детства; участники гражданской и Великой Отечественной войн;

лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года № 1244-I "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС";

военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более;

члены семей военнослужащих, потерявших кормильца.

Кроме того, налог на строения, помещения и сооружения не уплачивается:

- пенсионерами;

- гражданами, уволенными с военной службы или призывавшимися на военные сборы, выполнявшими интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия;

- родителями и супругами военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;

- с расположенных на участках в садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан жилого строения жилой площадью до 50 квадратных метров и хозяйственных строений и сооружений общей площадью до 50 квадратных метров.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать дополнительные налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц.

Перспективы введения единого имущественного налога, зависящего от рыночной стоимости недвижимости

Главная цель, преследуемая властями, при введении налога на недвижимость - пополнить бюджет. В перспективе, введя единый налог, который бы зависел от рыночной стоимости квартиры или другой недвижимости, государство, с одной стороны, рассчитывает выиграть от фискальных поступлений, а с другой - обрекает себя на определенный риск. Устанавливая ставки налога в определенный момент, государство надеется, что в будущем цены на недвижимость будут повышаться, соответственно, будут расти и поступления от налога. Но как показывает практика, цены на квартиры могут и падать, что в итоге может обернуться меньшими сборами.

Скорее всего, восстановления прогрессивной шкалы подоходного налога в ближайшее время ждать не стоит, зато взамен может быть дано добро на дифференциацию налогообложения имущества, скажем, в зависимости от доходов. Впрочем в настоящий момент, когда экономическая ситуация в стране остается нестабильной, государство вряд ли пойдет на существенное изменение налога на квартиру и иное имущество физических лиц, т.к. перспектива введения новой ставки налога может стать одним из наиболее неоднозначно оцениваемых нововведений власти.

<http://www.arh-info.ru/other/4058-metodika-rascheta-imuschestvennogo-naloga-na-kvartiru-segodnya-i-v-perspektive.html>

#### **22.01.2014****Недвижимость в Волгограде(dom.v1.ru)**

Отнять и поделить: кого лишат земли

Чиновники пригрозили россиянам национализацией их недвижимости, если последние не зарегистрируют ее до 2018 года. Это нужно для того, чтобы в казну потекли налоги. Эксперты высказывают опасения, что недвижимость может уходить государству во многом не по вине собственников. Минэкономразвития внесло поправки в закон о государственном кадастре, согласно которому незарегистрированная земля будет отчуждена в пользу государства. Процедуру запустят, если собственник объекта неизвестен, а его недвижимость более пяти лет числится в кадастре. Но перед этим всем желающим до 2018 года дают шанс зарегистрировать свою недвижимость и стать ее правообладателем. По мнению законодателей, эта мера вынужденная. На объекты, где неизвестен собственник, в среднем по России приходится 39% всей налоговой базы для расчета налога на **имущество физических лиц** за 2012 год, сообщили в Федеральной налоговой службе. В 18 регионах этот показатель перевалил за 50%, например в Смоленской области – около 77% «неопознанных» объектов, в Архангельской области – 75%, в Костромской области – 69%. А в **Московской области** неизвестны собственники 40% земельных участков и 20% строений. Только за девять месяцев 2013 года по всей России было поставлено на учет в качестве бесхозяйных 24 554 объекта (в том числе 5845 земельных участков), сообщили в Росреестре.

В основном не регистрируют недвижимость физлица; юридические лица в этом вопросе более организованны. Чаще всего в списке бесхозных объектов дачи и квартиры в новостройках, когда застройщик не передает право собственности, вынуждая получать его через суд.

А между тем, по данным аналитического портала Irn.ru, из-за неучтенных собственников региональные бюджеты могут недополучить от физических лиц 45 млрд руб. в год, поэтому государство заинтересовано в том, чтобы данные о собственниках попали в реестр. Эти факты уже вынудили чиновников передвинуть дату введения налога на недвижимость, которое планировалось с 2014 года. Нововведение, по планам, заменит налоги на землю и имущество.

Нужное бесхозное

По признанию законодателей, угроза отчуждения имущества – дисциплинирующий факт. С зарегистрированным правом собственник не сможет уклониться от уплаты налога.

Тем не менее эксперты уже предрекают не очень хороший финал: не по своей вине граждане могут лишиться законного имущества. И во многом из-за неполноты государственных баз данных. Дело в том, что в кадастр, откуда налоговики берут данные для расчета налога, информация о владельцах поступает из двух источников: Единого госреестра правообладателей и Бюро технической инвентаризации. Но ЕГРП существует только с 1998 года, и в нем не учтены права собственности, возникшие раньше. А информацию БТИ, которые занимались регистрацией до 1998 года, в кадастр автоматически перенести нельзя, потому что у БТИ нет источника прав, сообщают «Ведомости». «То, что сведения о правах есть в БТИ, – иллюзия, – рассказал изданию директор департамента Минэкономразвития Андрей Ивакин. – Нужна копия правоустанавливающего документа, а его, как правило, нет. Если включить в базу Росреестра данные БТИ, то мы создадим ресурс, который будет очень далек от актуальности».

И если раньше законодатели не исключали, что для избежания путаницы россиянам придется перерегистрировать недвижимость, обладателями которой они стали до 1998 года, то из нового закона этого напрямую не следует. Право собственности признается вне зависимости от его госрегистрации и наличия этих данных у Росреестра. Если гражданин, например, приватизировал или приобрел жилье до 1998 года, перерегистрировать объект он не обязан. Изначально не предполагалось, что законопроект коснется прав, возникших до 1998 г., но вопрос пока остается открытым. Но по наблюдениям экспертов новый закон позволяет признать бесхозяйными и национализировать любые объекты – неважно, с какого года они принадлежат гражданину или компании. Эксперты резонно замечают: собственники не совершили правонарушений, а вполне законно владеют имуществом и не виноваты в том, что власти изменили систему учета и регистрации прав.

Другие эксперты не менее категоричны. «Если у гражданина есть земельный участок, полученный в 1994 году, и у него есть свидетельство, выданное в соответствии с действовавшим тогда порядком, никто не вправе его сейчас заставить внести информацию об этом участке в ГКН и ЕГРП, – отметил генеральный директор консалтинговой компании «Обикон» Игорь Патрушев. – Правоустанавливающий документ – это документ, на основании которого у человека появилось право собственности (договор купли-продажи и прочее). Выдаваемое Росреестром свидетельство на право собственности таковым не является, так как это правоподтверждающий документ. То есть по свидетельству вы сделку не совершите, не имея правоустанавливающего основания. Если государство когда-то не произвело учет должным образом прав собственности, это не должно стать проблемой собственника».

И поскольку налоги потекут в казну, заниматься решением этой проблемы должен муниципалитет. «Если цель – сформировать налогооблагаемую базу, значит, нужно сформировать механизм определения собственников имущества в каждом конкретном случае, поставить на учет все бесхозяйное имущество и разработать меры по реализации бесхозного имущества на открытом рынке, – продолжает Игорь Патрушев. – Только постановкой на учет должен заниматься муниципалитет, а не граждане: поднимать архивы в конце концов. Только тот, кто будет получать доход, должен наладить поиск собственников».

Не хочешь – заставим

Есть мнение, что без дополнительных стимулов население вряд ли заплатит налоги. Как ранее сообщал сайту директор юридической компании «Аксиома» Арсен Симонов, в их организации часто разбирают споры, суть которых сводится всегда к тому, что клиент приобрел земельный участок, сведения о котором были внесены в оба реестра (реестр прав и кадастр недвижимости). Но впоследствии выясняется, что у этого земельного участка уже давно есть действительный хозяин. Как правило, суды встают на сторону первоначальных собственников и возвращают им земельные участки. «Но ведь это не всегда справедливо по отношению к добросовестным покупателям, ведь они заплатили за эту собственность, – добавляет эксперт. – В этой связи вопрос перерегистрации не всегда выглядит абсурдным. Не секрет, что многие сознательно не регистрируют свои ранее возникшие права на недвижимость именно с целью избежания уплаты налога».

По п. 1 ст. 1151 ГК РФ выморочным, а значит, подлежащим передаче государству, является имущество, у которого:

– отсутствуют наследники по завещанию;

– нет наследников по закону;

– ни один из наследников (по закону или по завещанию) при отказе от наследства не указал лицо, в пользу которого такой отказ произошел;

– никто из наследников хотя прямо и не отказался от наследства, но и не принял его (в порядке и сроке, установленном в ст. 1152-1155 ГК РФ).

Анна КАТКОВА

<http://dom.v1.ru/text/daynews/748938.html?full=3>

#### **21.01.2014****Межрегиональная ассоциация оценщиков (smao.ru)**

Генеральный директор ГУП "ГУИОН": "Погрешность при кадастровой оценке не превышает 15-20%"

ГУП "ГУИОН" в прошлом году оказалось в эпицентре ожесточенных споров вокруг кадастровой стоимости земли и строений. О тонкостях оценки и особенностях судебных процедур мы беседуем с генеральным директором предприятия Александром Зленко.

- Чем запомнился ушедший год?

- Год получился переломный. Если говорить о кадастровых работах и инвентаризации, то мы вышли на рынок конкурентных услуг. Кто бы нас заставил улучшаться? Только конкуренция…

- Чему научил опыт кадастровых споров?

- В 2013 году мы участвовали в 128 делах по оспариванию кадастровой стоимости. Это немного: в 2012‑м было оценено 117 000 участков, в 2013‑м - около 128 000. То есть споры возникли менее чем в 0,1% случаев!

При этом суды отказывают в удовлетворении требований тех, кто не является собственником. Это правильно: формально интересы арендатора не затронуты. Сначала подай заявление о выкупе - потом судись…

- И какую сумму указать в заявлении? Ту, которую определило государство, или выведенную независимым оценщиком?

- На рынке всегда есть конфликт интересов покупателя и продавца. В данном случае государство выступает в роли продавца. Никогда не будут довольны все покупатели сразу. Давайте рассуждать с точки зрения поступлений в бюджет. Поддерживать бизнес, снижая, например, суммы выкупа, - это противоречит законодательству РФ и может создать основу для коррупции…

- А по мировому соглашению разве не чиновник устанавливает сумму?

- До соглашений мы еще дойдем. Что же касается мер поддержки бизнеса - они определены в законодательстве. Преференции, льготы, субсидии и т. д. Но не за счет прямого снижения налогооблагаемой базы.

- Есть рыночная стоимость, с которой положено брать налоги. И она почему-то при индивидуальной оценке каждый раз получается ниже кадастровой…

- По закону кадастровая стоимость - это и есть рыночная. Когда мы ее определяем, мы исходим из объективных параметров, а не из соображений, что кого-то надо поддержать. Давайте посмотрим на судебную практику. Из 128 дел с нашим участием по 15 требования истцов удовлетворены, по 48 - отказ и по 41 заключены мировые соглашения.

Во многих регионах удовлетворяются две трети исков. И снижение не до 20%, а в разы. Это говорит о низком качестве кадастровой оценки. Не надо принимать за абсолют ни оценку, ни аукцион. Если есть расхождение в позициях сторон - пусть суд определяет, была ошибка ГУИОН или нет.

- Вряд ли можно рассматривать суд как инстанцию, способную определить справедливую стоимость. Или найти ошибки в отчете об оценке…

- А какой инстанции вы бы доверяли?

- Цифрам, которые получаются на открытом и конкурентном рынке…

- Процедура оспаривания для того и введена, чтобы в тех случаях, когда недостатки массовой оценки искажают картину, можно было поправить ситуацию. По нашим расчетам, погрешность при кадастровой оценке не превышает 15-20%, а по новым (актуализированным) расчетам она еще ниже. Тем не менее возможны расхождения - тогда суд. Какая из сторон в условиях гарантированно равных прав сможет обосновать свою позицию лучше, та и победит.

- Если суд отказал в иске, значит, отчет, представленный независимым оценщиком, неправильный?

- Это означает только одно: что суд отказал в иске. Чтобы признать отчет недостоверным, нужно совершить соответствующие процессуальные действия. Можно говорить, что это бюрократия, что это противоречит принципам справедливости, каким-то жизненным понятиям. Но давайте не забывать: в развитых странах права сторон обеспечиваются именно через процессуальную форму.

Эффективность российского правосудия, качество суда - не предмет нашего сегодняшнего разговора. Тalk is cheap - "слова ничего не стоят", как гласит английская поговорка. Важно определить, что надо делать, чтобы исправить ситуацию в тех местах, которые, как мы считаем, нуждаются в исправлении.

- Ну, допустим, суд велел считать индивидуальную оценку правильной. Все? Оказывается, нет! Уже принято решение о проведении переоценки, и весь процесс надо запускать снова. Участники рынка воспринимают такой ход как не вполне честный… Чем было мотивировано решение о переоценке участков?

- Решение принимал Комитет по земельным ресурсам. Мы - исполнители. Но если подумать, мотивы очевидны. Модели, по которым рассчитывается стоимость, не менялись. Изменились аналоги, увеличилось их количество, база обновилась более чем на 50%. Появилось много новой информации. Если говорить о мотивах, то у субъектов РФ и муниципальных образований есть потребность в обновлении кадастровой оценки - именно для того, чтобы она была максимально приближена к рыночной. В Петербурге средняя стоимость квадратного метра земли увеличилась на 2,2%, а в Москве, например, на 10%.

- Предприятие выиграло суд, получило сниженную налого-облагаемую базу, потом приходят КЗР и ГУИОН и говорят: "Нет, у вас новая цифра, и она снова выше "индивидуально-рыночной".

- Далеко не всегда. Компания "Хендай" пошла судиться, но заключила мировое соглашение с городом. Надо отдать должное ее юристам: в основе соглашения лежит отчет об оценке.

- То есть и в первом иске - отчет об оценке, и в мировом соглашении - тоже. Причем цифры в них разные?

- Да. С точки зрения юриста, ни одно из доказательств, предъявленных в ходе состязательного процесса, не имеет решающей силы. Их надо рассматривать в совокупности. Когда мы участвуем в судах, то понимаем, что ресурсы для доказательства правоты государства в таких спорах невелики. Мы помогаем защитить позицию заказчика. К слову, во многих регионах исполнители кадастровой оценки дистанцировались от судебных споров.

И почему мы заранее приняли, что переоценка - это плохо? Для тех, у кого в результате актуализации стоимость земли снизилась, это, наоборот, хорошо.

- Вряд ли это нравится инвестору, который пытается планировать издержки. Он уже потратился на судебные расходы, на юристов. Выиграл - тут ему сообщают, что предстоят новые затраты, потому что актуализация…

- В этой ситуации судиться выгодно. Издержки ложатся на проигравшую сторону. К тому же в большинстве случаев они не так уж велики по сравнению с разницей в сумме налога. И давайте не путать постоянство правил, в котором бизнес действительно нуждается, с постоянством цифр, полученных в результате оценки. Для стимулирования предприятий есть гораздо более эффективный инструмент - налоговая ставка. И различные льготы и преференции - для новых проектов, для крупных проектов и так далее.

- Цифры, которые были выведены независимыми оценщиками и приняты судом, совпадают с результатами новой актуализированной оценки?

- Методы массовой оценки не имеют прямой корреляции с индивидуальной. У "Хендай" - практически совпало.

- Какой статус имеют суммы, указанные в мировых соглашениях, под которые не было сделано индивидуального рыночного отчета?

- Суд, утверждая мировое соглашение, опирается на закон. Оснований сомневаться в этом у меня нет. Среднее снижение по мировым соглашениям - 20%. Это укладывается в параметры нашей корректировки. Есть решение суда. И законопослушный гражданин должен его уважать. Суд утвердил цену, определенную по соглашению сторон…

- Я уважаю решение суда. Но в законе сказано: рыночная стоимость для налогообложения может быть установлена или индивидуально, или методом массовой оценки. В мировых соглашениях (кроме "Хендай") эти методы не использовались. Получается, что суд в этих случаях выносит противозаконные решения? Которые к тому же открывают большие коррупционные возможности: о налоговой базе можно договариваться.

- Риски в таких решениях действительно есть. Но о том, чтобы кто-то их оспаривал в вышестоящих инстанциях, я пока не слышал.

- ГУИОН провел большую работу по определению кадастровой стоимости объектов капитального строительства. Также для целей налогообложения. Она не понадобилась?

- Да, пока эта оценка не востребована.

- А когда будет востребована, ее понадобится актуализировать, потому что рынок меняется?

- Решение принимает заказчик. Если будет принято решение о пересмотре, исполнитель получит возможность сделать работу более качественно, включить больше ценообразующих факторов. Хотя по квартирам их и так достаточно. Причем вторая и все последующие оценки существенно дешевле.

- Но по квартирам налог надо считать вместе с землей. А придомовые участки по большей части жилых зданий не сформированы.

- Да, и это проблема. По новым домам участки сформированы, по жилому фонду прежних лет - преимущественно там, где есть активные ТСЖ. Отчасти новый налог и не вводится из-за недостатков в формировании налогооблагаемой базы. Но я считаю, что государство правильно сделало, заказав оценку и сделав ее результаты публичными. Тем самым оно дало возможность обществу и специалистам высказать замечания к новой системе налогообложения, зачастую - вполне обоснованные.

- Сейчас в законодательстве о налогах на имущество предписано разделение домов на разные категории: бизнес-центры и торговые центры обложат по кадастровой, остальные объекты - по балансовой. Как получится разделить объекты?

- Это вопрос подзаконных правовых актов и правил игры. Думаю, каждый субъект самостоятельно определит методику и процедуры. Пока большинство регионов не выйдет на нормальный уровень кадастровой оценки, нельзя запускать ее повсеместно. Надо обкатать методики, посмотреть, какие возникают проблемы с определением статуса.

Думаю, как раз в Петербурге ГУП "ГУИОН" может с этим помочь государству. Конечно, правила должны быть сформулированы заранее, их надо обсудить вместе с бизнесом, выявить недостатки и только потом применять.

- Как быть с налогом на имущество физических лиц? На этот год в основу положена ПИБовская (инвентаризационная) стоимость, умноженная на коэффициент-дефлятор. Кто утверждает эту стоимость?

- Информацию об инвентаризационной стоимости всех объектов, которая хранится в ПИБах, для расчета налога мы передали в прошлом году. Сейчас налог рассчитывают с учетом умножения инвентаризационной стоимости на коэффициент-дефлятор и ставку налогообложения. Этот порядок был установлен в конце прошлого года федеральным законом. Коэффициент удорожания инвентаризационной стоимости теперь не применяется при расчете налога - в прошлом году в Петербурге он уже не утверждался.

Что касается объектов, введенных в 2013‑м, насколько нам известно, по ним нет единой базы инвентаризационной стоимости, утвержденный порядок ее определения также отсутствует.

- У нас десятки тысяч объектов, зарегистрированных по дачной амнистии. Для них ПИБовская стоимость вообще не рассчитывалась! Около 80 000 новых квартир за два года - также без инвентаризационной стоимости. Были ли у вас поручения заняться расчетами по таким объектам?

- Мы предоставим налоговой службе те данные, которые есть у нас. Как ФНС ими воспользуется - это уже ее дело. Если граждане будут в законном порядке оспаривать неправильно (с их точки зрения) рассчитанную налоговую сумму, это только поспособствует формированию гражданского общества в стране. Но то, что сейчас утерян механизм формирования единой актуальной базы информации об объектах недвижимости в Петербурге, в том числе об их инвентаризационной стоимости, - это факт.

- Вам ПИБы жалко? Фактически упразднена система технической инвентаризации…

- Упразднена ее обязательность. Но существование такой системы обусловлено не столько нормой закона, сколько реальными потребностями. Сделки с недвижимостью, например. Или представьте себе чрезвычайную ситуацию…

- Ну да. Террористы захватили объект. А поэтажных планов нет, и взять их негде. Как планировать спецоперацию?

- Кроме того, покупатель и продавец хотят быть уверены, что они в сделке имеют в виду одно и то же. Мы развиваем и поддерживаем систему ПИБов, чтобы она сохранилась к моменту, когда необходимость этой информации будет подтверждена законодательно.

Информационный ресурс должен быть единым и государственным. У нас есть некий эрзац такого ресурса - ГКН, но объем содержащихся в нем сведений достаточен лишь для определенных задач. Актуализация не предусмотрена…

Мы продаем не техническую инвентаризацию, а уверенность в том, что сделка законна и данные правильны.

Дмитрий Синочкин

<http://smao.ru/ru/news/market/article_6810.html>

#### **25.12.2013****Агентство Бизнес Мониторинга (Н. Новгород)**

Установлены новые ставки налога на имущество физических лиц на 2014 год

18 декабря 2013 года депутаты городской Думы одобрили новые ставки налога. Итак, в 2014 году налог будет уплачиваться с суммарной **инвентаризационной** стоимости объектов недвижимости, умноженной на коэффициент-дефлятор.

Источник: газета "Полезная площадь"

Напомним, что коэффициент-дефлятор — это ежегодно устанавливаемый на календарный год коэффициент, учитывающий изменение потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации в предшествующем периоде. Коэффициент-дефлятор на 2013 год - 1,569.

Новые налоговые ставки. На текущий момент установлены три стоимостных «порога» недвижимого имущества: до 300 тысяч рублей, от 300 до 500 тысяч и свыше полумиллиона рублей.

Важный момент: в расчет принимается суммарная **инвентаризационная** стоимость всего недвижимого имущества, принадлежащего конкретному человеку.

Если суммарная стоимость недвижимого имущества, помноженная на коэффициент-дефлятор составляет менее 300 тысяч рублей или 300 тысяч рублей, то применяется ставка налога в размере 0,04%.

При стоимости выше 300 до 500 тысяч рублей – ставка установлена в размере 0,1001%.

Если суммарная **инвентаризационная стоимость имущества** выше 500 тысяч рублей – будет применяться налоговая ставка в размере 0,3001%.

Пример расчета: Допустим, Вы владелец квартиры, стоимостью 1000 000 рублей и гаража, стоимостью 500 000 рублей. Таким образом, общая **инвентаризационная** стоимость недвижимого имущества составит 1 500 000 рублей. Как нам рассчитать налог на имущество? Сумму в 1 500 000 рублей мы множим на коэффициент-дефлятор (1,569) и получаем что стоимость, принадлежащего Вам имущества, с которой будет уплачиваться налог составляет 2 353 500 рублей. Соответственно, Вы подпадаете под налоговую ставку в размере 0,3001%. Таким образом, налог на недвижимое имущество за 2013 год для вас составит 7 тысяч 63 рубля.

Как видим, помимо, собственно, налоговых ставок и размера коэффициента-дефлятора, существенный «вклад» в увеличение налоговой нагрузки делает сама **инвентаризационная** стоимость объектов недвижимости. Напомним, что согласно п.4 ст. 85 Налогового Кодекса РФ 4. органы, осуществляющие **кадастровый** учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязаны ежегодно до 1 марта представлять сведения о стоимости объектов недвижимости, а также их владельцах по состоянию на 1 января текущего года. В свою очередь, эти органы берут **инвентаризационную** стоимость объектов недвижимости, исходя из сведений о технической инвентаризации таких объектов, проводимой органами технической инвентаризации или, в соответствии с новыми правилами, **кадастровыми** инженерами.

Это еще не конец. Новые ставки налога на имущество регулируют только ситуацию ближайшего года. Впереди нас по-прежнему ожидает отмена налога на имущество и земельного налога и установление единого налога на недвижимое имущество. Соответственно, возрастут и суммы налогов. Основной причиной для этого будет то, что налог будет уплачиваться не с **инвентаризационной** стоимости (как сейчас), а с **кадастровой**, которая существенно выше.

Покровская Анна, директор юридической компании «Прецедент»

Покровская Анна

<http://www.r52.ru/index.phtml?rid=14&fid=116&sid=96&nid=53618>

#### **18.11.2013****Аргументы и факты**

В Белгороде налог на имущество остался прежним: изменилась оценка имущества

В редакцию «АиФ-Белгород» обратился житель села Обуховка Старооскольского района с просьбой выяснить, какие новые поправки в законе «О налогах на имущество **физических лиц**» позволили в 50 раз увеличить размер налога на его дом

"Замок" в 120 м2

В чём причина такой резкой разницы в налогах, нашему читателю так и не удалось выяснить. В Управлении Росреестра по Белгородской области на Дне открытых дверей собственнику сказали: "Да у вас же зáмок! Потому и налог такой" - при этом площадь его домостроения - 120 м2. Мужчина высказал предположение, что увеличение налога на имущество **физических лиц** произошло только в сельской местности. Но поскольку большинство его соседей являются пенсионерами или имеют льготу, то они частично или полностью освобождаются от уплаты налога. А ему пришлось отдать почти всю зарплату, чтобы заплатить налог.

Напомним, что пугающий многих законопроект о едином налоге на недвижимость **физических лиц**, который будет высчитываться по рыночной, а не по **инвентаризационной стоимости имущества**, должен начать действовать на территории страны до 2018 года, но регионы вправе вводить его с 2014 года.

Пресс-секретарь федеральной налоговой службы России по Белгородской области Ольга СКИБА пояснила "АиФ-Белгород", что в последнее время на региональном уровне закон, позволяющий увеличить налог, не принимался. Пока всё остаётся по-прежнему.

- Предугадать, когда появятся новые изменения, и появятся ли они вообще, пока трудно. Разницы в налоге на имущество между сельской местностью и городом нет. Налоговая служба лишь получает данные об имуществе граждан от регистрирующих органов, - объясняет Ольга Ивановна.

Единый налог

Скорее, причиной увеличенного в 50 раз налога стала новая оценка **стоимости имущества**. По всей видимости, за последний год дом нашего читателя перешёл на расчёт налоговой ставки от **кадастровой** стоимости жилья. А **кадастровая** стоимость недвижимости всегда больше, чем стоимость по оценке БТИ. Отсюда и возникают такие суммы. Поэтому, если вы также ошарашены суммой налога на ваше имущество, то нужно сразу обратиться за разъяснениями в **кадастровую** палату по месту жительства.

Если всё-таки пресловутый законопроект об увеличении налога на имущество **физических лиц** будет утверждён на федеральном уровне, то сумма этого налога будет приблизительно в три раза выше той, которую жители страны платят сейчас. Кроме того, вопрос касается и пенсионеров: сейчас они являются налоговыми льготниками, но в новом законопроекте их как льготную категорию граждан не прописали.

Екатерина КРАВЧУК

<http://www.chr.aif.ru/belgorod/events/1023926>

Бюджет, Москва, 11 ноября 2013 6:00

ВЫХОД БИЗНЕСА ИЗ ТЕНИ УВЕЛИЧИТ БЮДЖЕТ МИНИМУМ ВПОЛОВИНУ

 - Дмитрий Иванович, дайте, пожалуйста, вашу оценку налоговой системе России с точки зрения ее оптимальности. Бизнес часто заявляет о непосильной налоговой нагрузке. На ваш взгляд, эта нагрузка оправданна?

 - Современная налоговая система, которая была создана в 1991 году, развивается достаточно динамично. Но главный перекос в ее развитии - это как раз огромное налоговое бремя, которое порой не по силам бизнесу. На самом деле в соответствии с различными оценками налоговая нагрузка составляет около 58 процентов, и это один из самых высоких показателей в Европе. В результате наш бизнес просто вынужден уходить в тень. Второй момент - у нас только сейчас стали постепенно увеличивать налоги для физических лиц. И это правильно. С другой стороны, если мы увеличиваем налоги для физлиц, нам нужно постепенно давать послабление для бизнеса. К примеру, назрела необходимость снижения налоговой нагрузки на перерабатывающие отрасли. К сожалению, бюджет боится временно выпадающих доходов, и именно поэтому для организаций и предприятий все остается как прежде. Те налоговые льготы и преференции, которые вводятся в последнее время, не являются полноценными и плохо выполняют свое предназначение. К примеру, возьмем ставку 0 процентов по налогу на прибыль для образовательных организаций. Ни один российский вуз эту льготу применять не может. Проблема в следующем. Президент пообещал данную льготу и свое обещание сдержал: в Налоговый кодекс были внесены соответствующие изменения. Подзаконный же акт, регламентирующий порядок предоставления льготы, не принимали более года. Когда приняли, то есть налогоплательщики - образовательные организации, в том числе институты и университеты, получили право данную льготу реализовывать, оказалось, что ключевое условие ее предоставления - наличие в вузе более 90 процентов аккредитованных программ. Так как мы только переходим на стандарты нового поколения и развивающиеся вузы постоянно открывают новые программы, основная часть всех университетов и институтов не может использовать данную льготу. То есть льготу по факту практически никто не получил. - Но часто отмечается, что выпадающие доходы бюджетов нередко возникают именно из-за большого количества льгот и преференций... - На федеральном уровне особо льгот-то и нет. По налогу на прибыль? Есть только право регионов уменьшать ставку на четыре процента. По НДФЛ? Но если мы проа-льготы направлены на защиту физлица и все они разумны. Возьмем региональные налоги, например налог на имущество организаций. Льготы по нему есть, но реально ими воспользоваться очень сложно. По местным налогам та же самая картина. Кроме того, налоговая инспекция часто под льготой видит уклонение от уплаты и контролирует ее получение очень жестко, что дает дополнительную нагрузку на налогоплатещика. Ему порой легче совсем отказаться от льготы, чем каждый квартал (как по НДС) ходить в налоговую и доказывать свое право. Получается, именно эту цель и преследует налоговая инспекция, хотя налоговые органы в данном вопросе полноценно выполняют свои прямые функции, предусмотренные Налоговом кодексом.

По моему мнению, налоговые льготы должны быть по налогу на прибыль, особенно для инвесторов, ведь существующие преференции в части инвестиционного налогового кредита, льгот по особым экономическим зонам, амортизационной премии явно недостаточны для активизации инвестиционных процессов. Следует рассмотреть вопрос о введении налоговых каникул с учетом российской специфики ведения бизнеса. Налоговые льготы нужно рассматривать как часть регулирующей функции налогов с целью повышения инвестиционной и предпринимательской активности, развития и расширения существующих предпринимательских структур по приоритетным отраслям народного хозяйства - сельскому хозяйству, производству, переработке. Необходимо стимулировать бизнес на производство продукции с высокой долей добавленной стоимости, а не заниматься продажей природных ресурсов. Можно рассмотреть проблему с другой стороны: существенное снижение налоговой нагрузки и отказ от налоговых льгот даст ощутимый мультипликативный эффект, но в среднесрочном периоде, на что, как я понимаю, Минфин пойти не готов. Кстати, интересен вопрос о самообложении граждан и ликвидации института налоговых агентов. Третье. У нас налоговые органы и Минфин достаточно свободно трактуют действующее налоговое законодательство. Eщe пример. В постановлении Пленума ВАС РФ от 25 января 2013 г. "№" 11 говорится, что предприятие-банкрот при реализации конкурсной массы обязано само уплачивать НДС. В то же время в Налоговом кодексе написано, что НДС платит покупатель конкурсной массы. Но раз арбитражный суд постановил, вопрос снят. При этом Минфин дал два разъяснения, оговорив их рекомендательный характер, где обозначил позицию, согласно которой НДС обязан уплачивать налоговый агент. Лично я полностью на стороне Министерства финансов. Налоговые органы тоже действуют по разъяснениям Минфина, так, как написано в Налоговом кодексе. Но реальный бизнес в этом случае имеет массу проблем. Огромные сложности возникают еще и из-за того, что больше чем в половине случаев налоговая инспекция истребует документы, которые налогоплательщики вообще не обязаны представлять. Еще одна сложная ситуация связана с налоговыми спорами. Средний ценник доначислений по выездным проверкам, если мне не изменяет память, восемь или девять миллионов рублей (см. отчетные формы на сайте ФНС). Это очень много. И мы видим, что проверяют в основном крупный бизнес. То есть, если у вас крупное предприятие, вы обречены каждый год принимать выездную налоговую про-верку, потому что у налоговых инспекций существуют планы доначислений и с вас есть что взять. Возникает вопрос: налоговые органы, выполняя свои функции, может быть, чересчур сильно давят на бизнес? С точки зрения бизнесмена, да. С точки зрения налоговиков, это оправданно. Но существующие реалии и Налоговый кодекс отличаются друг от друга. Поэтому нужно внести существенные изменения в Налоговый кодекс для того, чтобы убрать все спорные моменты, которые сейчас есть, с учетом сложившейся арбитражной практики и тех новаций, которые происходят и в администрировании налогов.

 - Налоговые органы сейчас проводят политику досудебного урегулирования споров. Насколько, по вашему мнению, эта работа эффективна и целесообразна?

 - Работа очень нужная и важная, и эффект в виде уменьшения количества судебных споров от нее колоссальный. Я помню введение в 1999 году института разногласий - в первые два года количество судебных споров значительно снизилось, потом все вернулось на круги своя - инспекция оставляла свои решения в силе и налогоплательщик шел в суд. Ввели досудебное урегулирование на уровне УФНС.

Пока рассмотрение споров более чем адекватное, но не придем ли мы через несколько лет к необходимости введения апелляций на уровне ФНС? В связи с тем, что количество выигранных налоговых споров налогоплательщиками сокращается, может получиться как в басне: ты виноват лишь в том, что хочется мне кушать. О какой активизации бизнеса мы говорим? Налоговикам необходимо эффективнее использовать в работе претензионное право и по всем результатам налоговых споров сразу вносить изменения в НК РФ. Первая часть Налогового кодекса Германии превышает весь наш НК в несколько раз. И это как раз результат действия регулирующей и контрольной функций в части оптимизации налоговой системы. Мы к этому тоже придем - и чем быстрее, тем лучше. - А к чему уже пришли? Сегодня много говорят о совершенствовании налогового администрирования. Вы видите эти тенденции? - Конечно. То, что касается налогового администрирования, здесь действительно произошел реальный качественный прорыв. Например, уже в январе этого года практически на всех незаплативших транспортный налог за прошлый год подали в суд и взыскали задолженность. Очень удобны те электронные услуги, которые предоставляются на сайте www.nalog.ru.

Однако в отношении некоторых планов я испытываю сомнения. Имею в виду создание информационной системы, которая связана с автоматизированным контролем налогоплательщиков-организаций. Почему? Глядя на налоговую декларацию и пытаясь ее сравнить с движением по счету, не зная учетной политики, не зная специфики отражений на регистрах учета в данной конкретной организации, невозможно сделать полноценный вывод о ее деятельности. В результате по любой налоговой декларации вопросов будет просто сотни. И сколько нужно налоговых инспекторов, чтобы обеспечить такой тотальный контроль? А сколько средств потратит налогоплательщик? По сути, налоговики хотят видеть каждое телодвижение любой организации, но в реальности это невозможно. Легче всего создать такие условия, когда бизнесу выгодней заплатить все налоги и спать спокойно. Мы видели пример - введение 13-процентной налоговой ставки по НДФЛ. - И как же создать такие условия? - На самом деле это элементарно. Нужно убрать проблемные моменты. Первый и самый проблемный момент - это НДС. Можно сколько угодно говорить про оптимизацию администрирования. Да, оно идет. Да, у нас все теперь будет в электронном виде, электронные счета-фактуры. Но сколько это стоит бизнесу? Сколько сил каждая налоговая инспекция тратит на администрирование НДС? И еще вопрос: сколько все равно изобретается и работает налого- вых схем по незаконному возмещению НДС? Я навскидку могу назвать почти сотню. И мне кажется, что усилия, которые предпринимаются и государством, и бизнесом, слишком велики для того, чтобы обеспечить сбор нескольких триллионов рублей.

Может быть, заменить НДС налогом на финансовые операции? Ты что-то продал, банк как налоговый агент удержит сумму налога. Во-первых, у нас сразу уйдут цепочки посредников. Во-вторых, институт налоговых агентов в данном случае действительно поможет обеспечить собираемость налогов. Мы помним, что НДФЛ на первоначальном этапе спас институт налоговых агентов. И здесь будет то же самое. Причем налоговая льгота, которая предусмотрена статьей 149 Налогового кодекса и которой пользуются налогоплательщики при замене НДС на налог на финансовые операции, уйдет в прошлое. Однако мы боимся выпадающих доходов. С одной стороны, это правильно, а с другой - мы никогда не добьемся необходимых темпов роста ВВП и будем иметь огромный теневой сектор экономики. Бизнес устал так работать. Необходимо определение четких правил игры на налоговом поле с реальными налоговыми обязательствами.

 - На парламентских слушаниях по бюджету на 2014 год и плановый период министр финансов А. Г. Силуанов рассказал о мерах по увеличению доходной части бюджета. В частности, говорил о реализации закона о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем. По его словам, теневая экономика таит в себе огромный ресурс. И задача правительства и налоговой службы вывести капитал из тени. На ваш взгляд, это возможно?

Каким образом?

 - По оценкам разных экспертов, у нас от 30 до 70 процентов экономики находится в тени. Это очень страшная цифра. И если мы подвигнем бизнес выйти из тени, доходная часть бюджета увеличится как минимум в полтора раза. Д. А. Медведев в бытность его президентом запретил органам внутренних дел проводить самостоятельные проверки бизнеса и возбуждать дела по налоговым преступлениям. Для инвестиционного климата это отлично. Но вот буквально на днях В. В. Путин заявил, что нужно все вернуть на круги своя, и внес соответствующий законопроект. Если учесть то, что в России более 160 проверяющих органов и у каждого свои требования, это многократно усложнит жизнь бизнесу. Может быть, сначала нужно четко расписать правила игры и регламентировать действия сотрудников органов внутренних дел. Тогда эффект будет. Неуплата налогов в США - самое большое преступление против государства и карается пожизненным заключением. С этим я тоже полностью согласен, ведь налоговыми сборами обеспечивается функционирование нашего государства, поэтому и у нас уголовная ответственность за налоговые преступления должна быть ужесточена, но при условии четкой регламентации деятельности контролирующих органов и органов внутренних дел. Возможно, потребуется внесение серьезных изменений не только в Налоговый кодекс, но и в закон об оперативно-разыскной деятель- ности, Уголовно-процессуальный кодекс. Для сокращения теневого сектора экономики явно недостаточно ужесточения санкций, необходимо разобраться в причинах возникновения теневого сектора (высокая налоговая нагрузка) и устранить их.

Существенную долю теневого сектора экономики составляет малый бизнес. Он использует в основном специальные режимы налогообложения. Может быть, стоит пересмотреть нормативную базу, регламентирующую применение специальных режимов, например объединить УСН и ЕСХН? И в целях оптимизации налоговой системы оставить общий режим налогообложения и один спецрежим, который основан на упрощенной системе? - Предполагалось, что легализовать малый и средний бизнес поможет введенная с 2013 года патентная система. Вы можете дать оценку, насколько она оказалась эффективной и с точки зрения собираемости налогов, и с точки зрения ее удобства для налогоплательщика? Специфика патентной системы в том, что я просто плачу фиксированную сумму. Эту сумму я готов платить только тогда, когда мне не приходится делать иные усилия. Сейчас же, опплатив стоимость патента, я все равно должен вести учет доходов. А если у меня ведется учет доходов, так я могу все спрогнозировать и работать по той же самой "упрощенке". Система выгодна для крайне узкой категории налогоплательщиков, выступает аналогом ЕНВД и из-за своей непроработанности вызывает много вопросов, поэтому не особо привлекательна для малого бизнеса. Для ее нормального внедрения нужно серьезно пересмотреть нормативную базу. Может лучше усилить контроль за наличным денежным оборотом и ужесточить штрафные санкции в этой части?

 - То есть опять встает вопрос об ужесточении... - Собственно, это необходимо. Если человек не хочет платить налоги со сдачи квартиры в аренду, его никто не вправе заставить, потому что никто не докажет, что он квартиру сдает. Сейчас ситуация интересная. Идет кампания по стране: декларируйте доходы от сдачи квартиры в аренду. Но что получается? Я проводил небольшое исследование и опросил 50 человек, которые сдают квартиры. Выяснилось, что только двое из пятидесяти, когда берут деньги за аренду, пишут при этом расписку. То есть, если я сдал квартиру и не подаю декларацию и об этом узнали участковый и налоговая инспекция, я все равно декларацию не подам и доначислить сумму налога мне не смогут, потому что не докажут факт передачи денег. Более того, я подам в суд на моего квартиросъемщика: ты два года живешь и не платишь - и еще раз эти деньги взыщу по суду. И тут же возникнет вопрос к квартиросъемщику о доходах, полученных в натуральной форме. Проблема здесь на самом деле серьезная. Конечно, систематическое получение дохода в соответствии со статьей 2 Гражданского кодекса - это предпринимательская деятельность, то есть сдача квартиры в аренду - предпринимательская деятельность. Минфин в своих разъяснениях о том, что относиться к предпринимательской деятельности, никак не может определиться. И это объяснимо, ведь всем тогда придется регистрироваться в качестве ИП и переходить на УСН с объектом налогообложения в виде доходов и платить страховые взносы. Предложите это налогоплательщикам, и тут же будет найдена сотня способов ухода от уплаты налогов от сдачи квартир в аренду. Вопрос сдачи жилья в аренду необходимо урегулировать в срочном порядке. Возможно, ввести патент на этот вид деятельности, чтобы арендодатель платил фиксированную сумму, и доработать патентную систему именно в этой части. И конечно, необходимо ужесточать ответственность за неуплату. Это опять к вопросу оптимизации главы 16 Налогового кодекса.

 - Дмитрий Иванович, в начале нашей беседы вы говорили о необходимости увеличения налогового бремени для физических лиц...

 - Сейчас идут споры о налоге на недвижимость для физических лиц. По моему мнению, введение налогов на недвижимость, исчисленных на основе рыночной стоимости, обязательно, и это совершенно логичное развитие нашей налоговой системы. Предварительные расчеты показывают, что житель Москвы, имеющий квартиру в столице и дачу в ближайшем Подмосковье, за квартиру будет платить от 15 до 60 тысяч рублей в год и за дачу - от 20 до 50 тысяч рублей. Для социально незащищенных слоев населения это невыполнимо. Поэтому введение данного налога должно сопровождаться комплексом реальных налоговых льгот, учитывающих интересы небогатых граждан и исключающих возможности неправомерного их применения. К примеру, по транспортному налогу льготы есть, но они скорее только для галки. То же самое с земельным налогом. Кадастровая стоимость земли в миллион рублей для инвалидов при налогообложении уменьшается на десять тысяч рублей. Это очень существенная льгота? Я не говорю про процесс получения данной льготы. Кроме того, должна быть регламентирована и запущена процедура деприватизации - для некоторых регионов это будет актуально. Теперь про НДФЛ. Ставку давно пора сделать прогрессивной. В том числе это касается дивидендной ставки. Для того чтобы стимулировать бизнес не выкачивать денежные средства, всю чистую прибыль, которая получена, а инвестировать ее в модернизацию производства, в развитие, можно сделать плавающую дивидендную ставку по НДФЛ. Вложил 99 процентов в модернизацию производства - оставшийся один процент налогом не облагается. Вложил половину - ставка 9 процентов, ничего не вложил - ставка 40 процентов. Совершенно нормальная ситуация. Бизнес в этом случае будет вкладывать средства в развитие. - А как вы относитесь к налогу на роскошь?

 - Очень положительно. Но дополнительный налог нам не нужен. Сейчас налог на роскошь реализовывается при помощи повышающих коэффициентов транспортного налога. И он будет автоматически реализоваться в налоге на недвижимость. Ты владеешь квартирой площадью 300 квадратных метров: на 20 квадратов - льгота, с остального - плати. В дальнейшем, через пару лет, можно будет при налоге на недвижимость ввести те же самые повышающие коэффициенты, однако следует учитывать интересы среднего класса. В НДФЛ прогрессивная ставка будет являться также элементом налога на роскошь. А вот НДС, если мы его будем менять на налог с продаж или на финансовые операции, можно оставить на предметы роскоши, на ювелирные изделия. Если ты можешь себе позволить такие предметы покупать, тебе все равно, сколько они стоят - три миллиона или три миллиона сто тысяч рублей. А государство при этом выигрывает. - Дмитрий Иванович, после вступления в силу закона о консолидированных группах налогоплательщиков многие регионы потеряли большую часть поступлений по налогу на прибыль. А бизнес выиграл от этого закона?

 - Мое мнение: это кем-то четко пролоббированный закон, принятый для того, чтобы кто-то стал законно меньше платить налоги. Если я на одном предприятии имею большую прибыль, а на другом - убыток, объединившись в КГН, я просто не заплачу налог на прибыль вообще. Считаю, что в этой части следует существенно доработать нормативную базу, ведь работа для малого и среднего бизнеса в рамках нескольких взаимозависимых предприятий - налоговый риск, а для крупного бизнеса - консолидированная группа!

#### **07.11.2013****BezFormata.Ru - первый мультирегиональный агрегатор новостей**Минфин разъяснил, какие льготы предполагается установить по налогу на недвижимое имущество физлиц

Фото: www.r69.nalog.ru

Налоговые органы Тверской области сообщают следующее. Минфин России в письме от 14.10.2013 № 03-05-06-02/42774 разъяснило вопрос, какие льготы предполагается установить для отдельных категорий налогоплательщиков по **налогу** на **недвижимое имущество физических лиц**.

Минфином России совместно с Минэкономразвития России подготовлен проект федерального закона, предусматривающий включение в Налоговый кодекс Российской Федерации (далее – НК РФ) главы "**Налог** на **недвижимое имущество физических лиц**". Согласно концепции данной главы НК РФ **налог** на **недвижимое имущество физических лиц** (далее – **налог**) относится к местным **налогам**.

Законопроектом установлено, что налогоплательщиками **налога** признаются физические лица, обладающие правом собственности на здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, а также обладающие правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования или правом пожизненного наследуемого владения на земельные участки.

В качестве налоговой базы для исчисления **налога** предусматривается кадастровая стоимость недвижимого имущества.

При исчислении **налога** в отношении жилого помещения, в том числе жилого дома (строения), расположенного на земельном участке в садоводческом, огородническом и дачном некоммерческом объединении, налоговая база уменьшается на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади этого объекта налогообложения, вне зависимости от количества собственников, владеющих такой недвижимостью, и лиц, проживающих вместе с ними.

Кроме того, законопроектом определены категории налогоплательщиков, для которых устанавливаются дополнительные налоговые вычеты в отношении жилого помещения, в том числе жилого дома (строения), расположенного на земельном участке в садоводческом, огородническом и дачном некоммерческом объединении, на величину кадастровой стоимости 30 квадратных метров общей площади этого жилого помещения, а также в отношении земельного участка - на величину кадастровой стоимости 1000 квадратных метров площади земельного участка.

К таким категориям налогоплательщиков отнесены, в частности, Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы; ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, а также ветераны и инвалиды боевых действий; инвалиды I и II групп инвалидности; инвалиды с детства; пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством Российской Федерации.

Кроме того, законопроектом определено, что при установлении **налога** нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) могут также устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой **налогом** суммы для отдельных категорий налогоплательщиков.

<http://tver.bezformata.ru/listnews/ustanovit-po-nalogu-na-nedvizhimoe/15282152/>

#### **28.10.2013****Новости-online (Регион-Информ-Москва)**Сумма налога на коммерческую недвижимость организаций в Санкт-Петербурге с2015 года может вырасти на 50%

//"Ведомости" (Санкт-Петербург) 28.10.13, "Имущество переоценят", Петр Третьяков

Сумма налога на коммерческую недвижимость организаций в Санкт-Петербурге с 2015 года может вырасти на 50%. Чиновники ожидают массового обращения собственников в суды.

Инициатива федерального правительства исчислять налог на имущество физических лиц и организаций от **инвентаризационной**, а не **кадастровой** стоимости объектов недвижимости увеличит налог на 50%, сообщил на прошлой неделе председатель комитета по земельным ресурсам Санкт-Петербурга Валерий Калугин. Рост налога коснется не всех организаций: одобренный Государственной думой на прошлой неделе во втором чтении законопроект предполагает введение новых правил для административно-деловых и торговых центров, офисных и торговых помещений, объектов общепита и бытового обслуживания либо фактически используемых для этих целей объектов, а также недвижимости иностранных организаций, не имеющих постоянных представительств в Российской Федерации. Производственных помещений эти правила не коснутся. Закон также устанавливает предельную ставку налога: в 2015 году для субъектов Российской Федерации, кроме Москвы, она составит 1,5%, с 2016 года - 2%.

**Кадастровая** стоимость недвижимости была утверждена в январе этого года, региональные ставки налога на имущество будут приняты в 2014 году после утверждения поправок в Налоговый кодекс Российской Федерации, налог будет вводиться с 2015 года, сообщил Калугин. По его мнению, юридические лица будут массово оспаривать **кадастровую** стоимость недвижимости, как это происходит с земельными участками. В суде находится около 130 дел по оспариванию **кадастровой** стоимости земли в Санкт-Петербурге, добавил он.

Оценку недвижимости по заказу комитета по земельным ресурсам проводило ГУП "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" (ГУИОН). Всего оценено 2,5 млн. объектов, из них около 600 тыс. - бизнес-недвижимость, сообщил представитель ГУИОНа Денис Гаврилов. Средняя **кадастровая** стоимость торговых комплексов - около 30 тыс. рублей за 1 квадратный метр, для торговых павильонов - 18 тыс. рублей за 1 квадратный метр, для магазинов - 37 тыс. рублей за 1 квадратный метр, для административных зданий - 29 тыс. рублей за 1 квадратный метр, для кафе и ресторанов - 25 тыс. и 38,5 тыс. рублей за 1 квадратный метр, добавил он. **Кадастровая стоимость имущества физических лиц** в среднем по городу в 6,22 раза выше **инвентаризационной**, говорил в апреле представитель ГУИОНа. По имуществу юридических лиц таких данных нет, отметил Гаврилов.

Новые правила налогообложения отразятся на бизнесе девелоперов, считает председатель совета директоров УК "Адамант" Дилявер Меметов. Арендные платежи за землю уже сказываются негативно, добавляет он. Развитие компаний замедлится, рынок сократится и в результате налогооблагаемая база не изменится, прогнозирует Меметов. Это поможет бюджету в краткосрочном периоде, но в долгосрочном только повредит, полагает он. Налог на недвижимость составляет меньше 1% в структуре издержек "Сенатора", но налоговое бремя на бизнес и так очень значительно, поэтому любое повышение сказывается негативно, говорит управляющий директор сети бизнес-центров Дмитрий Золин. "Адамант" и "Сенатор" еще не оценивали, насколько вырастут налоги для их объектов. Функцию объектов недвижимости ГУИОН определял, исходя из фактических данных, говорит партнер юридической компании "Качкин и партнеры" Дмитрий Некрестьянов. Можно ли будет оспаривать функциональное назначение здания, зависит от того, как оно будет прописано в законе, добавляет он. В Земельном кодексе прописано, что **кадастровая** стоимость земли должна быть равна рыночной, поэтому владельцы участков, проведя оценку, требуют в суде приведения **кадастровой** стоимости к рыночной, исходя из новой оценки, в отношении объектов недвижимости такого требования нет, поэтому непонятно, что именно должен требовать собственник, отмечает юрист. Суды все равно будут вставать на сторону бизнеса, полагает он.

#### **18.10.2013****Петербургский правовой портал (ppt.ru) (Санкт-Петербург)**

Недвижимость обложат серьёзным налогом через пару лет

Проект закона о новом **налоге** на недвижимость доработают до 15 ноября.

Вводить повышенный **налог**, и тем более отменять имеющиеся льготы, до выборов власти опасаются. Об этом, по итогам совещания у первого вице-премьера Игоря Шувалова, сообщают "Ведомости". Льготы для ветеранов, пенсионеров, инвалидов, ликвидаторов чернобыльской аварии и т. д. планируется сохранить до 2020 года. Остальным, возможно, придётся раскошелиться:

**Налог** на недвижимость физических лиц будет взиматься не с инвентаризационной, а с кадастровой стоимости недвижимости, которая более приближена к рыночной. Сейчас ставка до 2% от инвентаризационной стоимости недвижимости. По проекту максимальный **налог** для жилых зданий и помещений 0,1%, для нежилых 0,5%. Для земель под жилье, дачи и сельское хозяйство ставка не должна превышать 0,3% кадастровой стоимости участка, для земель под другие цели 1,5%. По расчетам ФНС, сборы от нового **налога** вырастут в 5,63 раза до 137 млрд руб. При ставке 0,1% налоговая нагрузка составит 1466 руб. с квартиры. В 2011 г. (более свежих данных пока нет) средний платеж составил 686 руб. В Москве при средней стоимости 1 кв. м около 160 000 руб. за квартиру площадью 55 кв. м придется заплатить 5600 руб. в год.

Напомним, ранее мы писали об идее введения повышенного **налога**, который в первую очередь ударит по владельцам нескольких квартир.

Добавим, изначально планировалось ввести пробный **налог** на недвижимость в 12 регионах. В их число вошли Калининградская, Калужская, Кемеровская, Иркутская, Нижегородская, Ростовская, Самарская, Тверская области, Краснодарский и Красноярский края, республики Башкирия и Татарстан.

Ранее мы сообщали, что ФНС уже рассчитала последствия введения **налога** на **недвижимое имущество физических лиц**. Сумма нового сбора будет зависеть от рыночной стоимости объектов. Сейчас средняя рыночная цена 1 квадратного метра для целей налогообложения в России составляет 32 000 рублей. По данным ведомства, в среднем по стране налоговая нагрузка удвоится и составит 1 466 рублей с квартиры. ФНС исходила из ставки нового **налога** в 0,1% для жилой и 0,5% для нежилой недвижимости. При этом в службе подчеркнули, что реальные ставки (и, соответственно, размер самого **налога**) могут существенно отличаться муниципальные власти получат право снижать ставку и менять размер налогового вычета. В то же время оценку кадастровой стоимости объекта, с которой будет взиматься **налог**, можно оспорить.

Как мы уже писали, законопроект о едином **налоге** на недвижимость в первом чтении был принят в конце 2011 года. Ввести **налог** планировалось уже с начала 2013 года. Для этого было необходимо провести кадастровую оценку недвижимости в российских регионах. Кроме того, субъекты РФ должны принять регулирующие его законы. К концу 2011 года оценку провели в 12 регионах. Профильные ведомства заявили, что не готовы к реформе и намерены вводить единый **налог** на недвижимость с 2017 года или позже. Однако еще до этого времени чиновники планируют взимать **налог** исходя из рыночных цен.

Напомним, о введении **налога** на недвижимость идет речь и в Основных направлениях налоговой политики РФ на 2012 и последующие два года. Как сказано в документе, **налог** на недвижимость может быть введен в тех регионах, где проведен кадастровый учет объектов недвижимости и утверждены результаты их кадастровой оценки.

<http://ppt.ru/news/122515>

#### **17.10.2013****BezFormata.Ru - первый мультирегиональный агрегатор новостей**

Дума отклонила инициативу мэрии по увеличению налога на имущество физических лиц

Фото: www.august.ru

Участники заседания городского парламента сочли предложения чиновников непроработанными. Основываясь на рекомендациях аналитиков, депутаты выступили за разработку более гибкой шкалы налога.

Не первый год подряд в преддверии утверждения бюджета чиновники направляют в Думу предложения, направленные на увеличение налоговой нагрузки на жителей нашего города. Вот и в 2013 году мэрия представила в тольяттинский парламент пакет документов, касающийся повышения ставки налога на имущество физических лиц для владельцев жилья с **инвентаризационной** стоимостью свыше 1 млн. рублей. В действующей редакции для таких объектов значится показатель 0,9, который мэрия предлагает повысить до значения 2%.

Депутаты отклонили предложение мэрии. Позицию городского парламента на заседании озвучил председатель Думы Дмитрий Микель, который пояснил, что под обозначенную мэрией **инвентаризационную** стоимость может попасть большое количество типовых квартир в типовых домах, построенных последние 10 лет. То есть, с точки зрения стимулирования жилищного строительства, приобретения жилья для молодых семей инициатива мэрии выглядит сомнительной. К тому же, **инвентаризационная** стоимость квартир индексируется ежегодно, следовательно, если в этом году стоимость квартиры приближается к 1 млн. рублей, то в следующем году она может превысить эту отметку. То есть, нововведение затронет гораздо больше жителей, чем полагают чиновники.

Еще одним аргументом против проекта мэрии является то обстоятельство, что при определении ставки налога учитывается совокупная **стоимость имущества физического лица**. В результате, к стоимости жилья, например, прибавляется еще и стоимость гаража, а налог платится с итоговой суммы. На фоне снижения платежеспособности населения, озабоченного ростом коммунальных платежей, предложение мэрии вызывает опасения по поводу собираемости налога по новой ставке. Этот показатель и без того оставляет желать лучшего – 78%. А задолженность исчисляется цифрой 96 млн. Кстати, увеличив собираемость налога всего лишь на 10%, можно пополнить бюджет на 18 млн.

Не выдерживает проверки на прочность и аргумент чиновников, уверяющих, что резкого роста налоговой нагрузки не ожидается. Расчеты, произведенные аналитиками Думы г.о. Тольятти, доказывают иное: предложенное мэрией увеличение ставки налога обернется для налогоплательщиков со стоимостью имущества свыше 1 млн. рублей ростом платежей на 222,2 %. Разве такая арифметика не идет в разрез с принципом равенства и социальной справедливости? Наглядно свидетельствует о непроработанности проекта мэрии Тольятти и сопоставление с Самарой. К примеру, если в столице губернии хозяин квартиры с **инвентаризационной** стоимостью 1,5 млн. рублей платит 4,4 тысячи рублей (по ставке 0,4%), то тольяттинский собственник аналогичного жилья (по ставке 2%) вынужден будет платить 22 тысячи рублей. Очевидно, что непродуманное увеличение налоговой нагрузки несет угрозу роста социальной напряженности в городе.

Руководствуясь этими доводами, участники заседания Думы г.о.Тольятти 16 октября единогласно отклонили предложенный мэрией проект решения по налогу на имущество физических лиц.

Для справки:

В Самаре применяется более гибкая система налогообложения, а налоговые ставки - более дифференцированы, значительно расширена градация **инвентаризационной** стоимости имущества. А именно: ставка для налогообложения имущества установлена в размере 1,9 % от суммарной **инвентаризационной** стоимости имущества свыше 5 млн. рублей. Со стоимости от 2 до 3 млн. рублей налог взимается по ставке 0,6 %, а при стоимости от 3 до 5 млн. рублей ставка равна 1,0 %.

<http://tolyatti.bezformata.ru/listnews/merii-po-uvelicheniyu-naloga-na-imushestvo/14819797/>

#### **14.10.2013****Бухгалтерия Онлайн (buhonline.ru)**Недостроенные жилые объекты налогом на имущество физлиц не облагаются

Налоговые органы не вправе высылать гражданам налоговые уведомления на уплату **налога** на имущество по тем жилым объектам, строительство которых еще не завершено. Это справедливо даже в том случае, если физлицо уже зарегистрировало право собственности на такой «недострой». Разъяснения - в письме ФНС России от 02.10.13 № БС-4-11/17701.

Чиновники ссылаются на статью 2 Закона РФ от 09.12.91 № 2003-1 «О **налогах** на имущество физических лиц». В ней сказано, что объектами налогообложения по **налогу** на имущество физлиц признаются: жилой дом, квартира, комната, дача, гараж, иное строение, помещение, сооружение, доля в праве общей собственности на такое имущество.

По мнению налоговиков, из данного определения следует, что объектами налогообложения по **налогу** на имущество физических лиц признаются объекты завершенного строительства. Такого же мнения, как отмечают в ФНС, придерживается и Минфин России (письмо от 02.09.11 № 03-05-04-01/29).

Соответственно, объекты жилой недвижимости, строительство которых не завершено, не могут быть признаны объектами налогообложения по **налогу** на имущество физлиц. При этом факт регистрации права собственности на такие объекты никакой роли не играет.

Ситуация, возможно, изменится в будущем, с принятием федерального закона, предусматривающего введение местного **налога** на **недвижимое имущество физических лиц**. Как сообщают в ФНС, проект данного закона определяет в качестве объектов налогообложения здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, объекты незавершенного капитального строительства, а также земельные участки.

<http://www.buhonline.ru/pub/news/2013/10/7915>

#### **10.10.2013****Рамблер - Финансы**Власти не знают, с кого взыскивать налог на недвижимость

В Государственном кадастре недвижимости нет сведений о правообладателях примерно 40% объектов, пишут Ведомости со ссылкой на справку, подготовленную для издания Федеральной налоговой службой. **Налог** на **недвижимое имущество физических лиц**, который введут в 2014-2018 годах, будет попросту не с кого взыскивать. В результате региональные бюджеты могут недополучить около 45 млрд руб.

Налоговики берут данные для расчета из кадастра, куда информация поступает из двух источников: Единого госреестра правообладателей (ЕГРП) и Бюро технической инвентаризации (БТИ). ЕРП существует с 1998 года, в него не попали права собственности, возникшие раньше этого времени. БТИ занимались регистрацией до 1998 года, однако эту информацию в кадастр перенести невозможно, поскольку у бюро нет источника прав, т. е. правоустанавливающих документов, объясняет директор департамента Минэкономразвития Андрей Ивакин.

Кроме того, лица, чьи права владения собственностью установлены ранее 1998 года, не обязаны вносить информацию в реестр. Обязательная регистрация в ЕГРП требуется только в случае сделки с объектом недвижимости.

Государство заинтересовано в том, информация о собственниках попала в реестр. По словам Ивакина, единственный вариант для этого - установить определенный срок, например до 2020 года, в который владелец собственности должен зарегистрировать свои права. Если же он этого не сделал, то муниципалитет имеет право признать недвижимость бесхозной. Глава департамента Минэкономразвития сообщает, что для собственников предусмотрен защитный механизм. Им дается один год, чтобы заявить свои права на имущество, далее последует судебное решение. Дорожная карта по регистрации и кадастровому учету предусматривает именно такой подход.

Объекты, чей владелец неизвестен, составили 39% всей налоговой базы для расчета **налога** на имущество физлиц за 2012 год. Больше всего бесхозных объектов обнаружено в Смоленской области - около 77%, Архангельской области - 75%, и Костромской области - 69%. В Московской области отсутствуют сведения о собственниках 40% земельных участков и 20% строений.

<http://finance.rambler.ru/news/nedv/136151589.html>

#### **07.10.2013****Центр Деловой Информации (businesspskov.ru)**

Псковская область попала в лидеры по темпам роста земельного налога

Псковская область попала в число четырех регионов, в которых налоговая нагрузка на землевладельцев выросла в полтора-два раза. В среднем в 2012 году **налог** вырос на 10%, сообщил агентству «Прайм начальник управления налогообложения имущества и доходов физических лиц ФНС России Михаил Сергеев.

«Нагрузка на налогоплательщиков земельного **налога** в прошлом году больше всего - в полтора-два раза - выросла в четырех российских регионах», - сказал он. Чиновник уточнил, что речь идет о Псковской (в 2012 году средняя нагрузка по земельному **налогу** там составила 366 рублей против 157 рублей годом ранее), Челябинской (731 рубль против 487 рублей), Московской (2,221 тысячи рублей против 1,479 тысячи рублей), а также Ярославской (838 рублей против 592 рублей) областях.

Средняя налоговая нагрузка на землевладельца в России, по словам представителя ФНС, растет ежегодно. Так, в 2012 году средняя сумма платежа по земельному **налогу** составляла 779 рублей, а годом ранее - 710 рублей на одного человека за налоговый период.

Как пояснил начальник профильного управления ФНС, значительное увеличение платежа может происходить вследствие вступления в силу актуализированной кадастровой стоимости, которая является базой для исчисления и уплаты земельного **налога**

Средства от земельного **налога** идут на формирование муниципальных бюджетов. Соответственно, льготы и ставки **налога** также устанавливаются на местном уровне. Последние не могут превышать 0,3% кадастровой стоимости - в отношении сельхозземель, земель под жильем, участков личных подсобных хозяйств и дач и 1,5% - в отношении прочих земельных участков.

Кстати, с 2014 года некоторые регионы, а к 2018 году - все без исключения перейдут на уплату **налога** на недвижимость, который объединит земельный **налог** и **налог** на **недвижимое имущество физических лиц**. Уже сейчас налогоплательщики РФ получают единое уведомление по этим **налогам**, а сроки их уплаты в большинстве регионов синхронизированы - их необходимо уплатить до 1 ноября.

Согласно предложениям Минфина, ставки нового **налога** будут устанавливаться региональными властями исходя из суммарной кадастровой стоимости земельных участков и объектов недвижимости в собственности одного владельца. Если она не больше 300 миллионов рублей, ставка **налога** не должна превышать 0,1% - в отношении жилья, 0,5% - в отношении иных зданий, 0,3% - в отношении земель сельхозназначения, дачных участков и земель, приобретенных для личного подсобного хозяйства.

Если суммарная кадастровая стоимость недвижимости в собственности одного владельца превысит 300 миллионов рублей, Минфин предлагает установить для него повышенные ставки **налога**: 0,5% - в отношении объектов капитального строительства вне зависимости от принадлежности к жилому фонду и 1,5% - в отношении земель любых категорий.

Таким образом, уже в 2015 году граждане получат первые уведомления об уплате нового **налога** - рассчитанного на основании кадастровой стоимости их домов и квартир. В настоящее время объекты недвижимости, в отличие от земельных участков, облагаются **налогом** исходя из оценки БТИ.

<http://businesspskov.ru/news/75019.html>

#### **01.10.2013****КВобзор.рф**

Российские земли каждый год обходятся своим владельцам дороже

Уведомления об уплате имущественных **налогов** в этом году преподнесли неприятные сюрпризы собственникам земельных участков в России. Налоговая нагрузка на землевладельцев в четырех регионах выросла в полтора-два раза вследствие переоценки участков, через год сумма **налога** может измениться для жителей еще полсотни регионов.

От повышения не застрахован ни один землевладелец - это происходит в результате переоценки кадастровой стоимости земли, изменения ставки **налога** либо при отмене льгот, которыми ранее пользовался налогоплательщик, пояснил агентству "Прайм" начальник управления налогообложения имущества и доходов физических лиц ФНС России Михаил Сергеев.

Земельный **налог** является местным, то есть все доходы от него направляется в бюджеты муниципалитетов. Ставки **налога**, льготы и периодичность проведения кадастровой оценки также устанавливают муниципальные органы власти, исходя из того, сколько средств им необходимо на исполнение своих функций.

Давление растет

Налоговая нагрузка на землевладельцев в 2012 году в среднем выросла на 10%, но в ряде регионов рост был более существенным: суммы платежа в некоторых из них увеличились в полтора-два раза, сообщил Сергеев.

"Нагрузка на налогоплательщиков земельного **налога** в прошлом году больше всего - в полтора-два раза - выросла в четырех российских регионах", - сказал он. Чиновник уточнил, что речь идет о Псковской (в 2012 году средняя нагрузка по земельному **налогу** там составила 366 рублей против 157 рублей годом ранее), Челябинской (731 рубль против 487 рублей), Московской (2,221 тысячи рублей против 1,479 тысячи рублей), а также Ярославской (838 рублей против 592 рублей) областях.

Средняя налоговая нагрузка на землевладельца в России, по словам представителя ФНС, растет ежегодно. Так, в 2012 году средняя сумма платежа по земельному **налогу** составляла 779 рублей, а годом ранее - 710 рублей на одного человека за налоговый период.

В целом по России за 2012 год ФНС начислила земельного **налога** на сумму 151,3 миллиарда рублей (на 6% больше налогового периода 2011 года). На 1 августа текущего года, по данным ведомства, поступления **налога** в консолидированный бюджет РФ составили 95,8 миллиарда рублей, увеличившись на 12% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Переоценка ценностей

Как пояснил начальник профильного управления ФНС, значительное увеличение платежа может происходить вследствие вступления в силу актуализированной кадастровой стоимости, которая является базой для исчисления и уплаты земельного **налога**.

Так, по данным Росреестра, органы исполнительной власти Московской области утвердили результаты кадастровой оценки земель в составе населенных пунктов за 2011 год. Результаты этой оценки вступили в силу в 2012 году, и этой осенью собственники подмосковных земель получили налоговые уведомления с суммами, рассчитанными исходя из новой кадастровой стоимости.

Кадастровая оценка земель, согласно действующему законодательству, производится по решению местных органов власти не реже одного раза в пять лет. Таким образом, кадастровая стоимость подлежит периодической актуализации.

Росреестр зарегистрировал сведения о проведении в 2012 году государственной кадастровой оценки в 50 российских регионах, в том числе в Москве и Санкт-Петербурге, сообщили в ведомстве. Таким образом, в текущем налоговом периоде сумма налоговых платежей будет рассчитываться исходя из новой кадастровой стоимости, и в 2014 году собственники земельных участков в этих регионах также могут получить уведомления с новой, возможно большей, суммой **налога**.

Средства от земельного **налога** идут на формирование муниципальных бюджетов. Соответственно, льготы и ставки **налога** также устанавливаются на местном уровне. Последние не могут превышать 0,3% кадастровой стоимости - в отношении сельхозземель, земель под жильем, участков личных подсобных хозяйств и дач и 1,5% - в отношении прочих земельных участков.

Дома сравняют с землей

Российским налогоплательщикам надо привыкать платить имущественные **налоги** по стоимости, которая максимально приближена к рыночной, как это происходит в большинстве развитых стран.

С 2014 года некоторые регионы, а к 2018 году - все без исключения перейдут на уплату **налога** на недвижимость, который объединит земельный **налог** и **налог** на **недвижимое имущество физических лиц**. Уже сейчас налогоплательщики РФ получают единое уведомление по этим **налогам**, а сроки их уплаты в большинстве регионов синхронизированы - их необходимо уплатить до 1 ноября.

Согласно предложениям Минфина, ставки нового **налога** будут устанавливаться региональными властями исходя из суммарной кадастровой стоимости земельных участков и объектов недвижимости в собственности одного владельца. Если она не больше 300 миллионов рублей, ставка **налога** не должна превышать 0,1% - в отношении жилья, 0,5% - в отношении иных зданий, 0,3% - в отношении земель сельхозназначения, дачных участков и земель, приобретенных для личного подсобного хозяйства.

Если суммарная кадастровая стоимость недвижимости в собственности одного владельца превысит 300 миллионов рублей, Минфин предлагает установить для него повышенные ставки **налога**: 0,5% - в отношении объектов капитального строительства вне зависимости от принадлежности к жилому фонду и 1,5% - в отношении земель любых категорий.

Таким образом, уже в 2015 году граждане получат первые уведомления об уплате нового **налога** - рассчитанного на основании кадастровой стоимости их домов и квартир. В настоящее время объекты недвижимости, в отличие от земельных участков, облагаются **налогом** исходя из оценки БТИ.

Однако сами чиновники налоговой службы испытывают большой скепсис по поводу введения **налога** на недвижимое имущество с 2014 года - даже в тех регионах, где к этому готовы. Поправки в Налоговый кодекс пока только находятся на рассмотрении правительства, напомнил Сергеев. "Даже если Госдума успеет их принять, а президент - подписать, регионам необходимо будет до 1 декабря принять и опубликовать собственные нормативные акты. И времени на всё - два месяца", - пояснил представитель ФНС.

Спорная цена

Глава Росреестра Наталья Антипина, напротив, не видит больших препятствий для расчета **налога** на недвижимость по кадастровой стоимости. Она сообщила, что кадастровая оценка недвижимости завершена во всех регионах, однако признала: качество этой оценки вызывает много вопросов.

Узнать результаты оценки можно с помощью специальных сервисов на сайте Росреестра, и сделать это необходимо как можно быстрее, предупредила глава ведомства. Антипина напомнила, что оспорить кадастровую оценку можно в течение полугода после утверждения ее результатов - в комиссиях Росреестра или судах.

То есть многие уже опоздали. Но отчаиваться не стоит: Росреестр намерен подготовить законопроект об отмене этого шестимесячного ограничения. Если правительство и парламент его поддержат, то оспаривать оценку, которая напрямую влияет на величину имущественных **налогов**, можно будет в любое время. Специальные комиссии при Росреестре и суды в настоящее время удовлетворяют около половины обращений об оспаривании кадастровой оценки, сообщила Антипина, и динамика, по ее мнению, будет нарастать.

<http://kvobzor.ru/news/i2291>

#### **30.09.2013****Имущественные отношения в Российской Федерации**Современные проблемы управления земельно-имущественными комплексами муниципальных образований

Р.В. Бабун, вице-президент Ассоциации сибирских и дальневосточных городов (АСДГ), профессор кафедры муниципального управления Новокузнецкого института (филиала) Кемеровского государственного университета, кандидат экономических наук (г. Новокузнецк)

Роальд Владимирович Бабун, rbabun@mail.ru

Управление земельно-имущественными отношениями - один из важнейших компонентов экономической политики государства. Для муниципального уровня значение земельно-имущественных отношений еще более важно, поскольку земельные участки и связанные с ними объекты недвижимости привязаны к территориям конкретных муниципальных образований и не могут перемещаться в пространстве, а имущественные доходы являются вторым по величине (после **налога** на доходы физических лиц - НДФЛ) источником собственных доходов местных бюджетов.

В силу привязки земельных участков и объектов недвижимости к конкретным муниципальным территориям имущественные доходы в большинстве развитых зарубежных стран полностью или почти полностью зачисляются в местные бюджеты и составляют их основу. В России, к сожалению, не так. Главными причинами этого являются несовершенство и несправедливость федерального налогового и бюджетного законодательства, а также незавершенность работ по учету и кадастровой оценке реальной стоимости земли и недвижимого имущества.

В течение ряда лет Ассоциация сибирских и дальневосточных городов (АСДГ) проводит ежегодный анализ изменения величины и структуры доходов и расходов муниципальных образований Сибири и Дальнего Востока. Результаты исследования показывают, что в сравнении с зарубежными странами удельный вес имущественных доходов в общих доходах бюджетов муниципальных образований Сибири и Дальнего Востока в целом остается невысоким и тенденции его роста не просматриваются.

Приведем некоторые данные о бюджетах за 2012 год.

Наибольший удельный вес имущественных доходов в общих доходах бюджетов отмечается в крупных городах, численность населения которых составляет более 500 тысяч человек:

\* Омск - 27 процентов (максимум);

\* Новосибирск - 23 процента;

\* Красноярск и Новокузнецк - 13 процентов (минимум).

В основной массе городов с числом жителей от 50 до 500 тысяч человек эта цифра колеблется в пределах 10-15 процентов. Существенное превышение отмечается только в Комсомольске-на-Амуре (24%) и Уссурийске (21%). Однако в северных, сибирских и дальневосточных городах, где земля имеет низкую стоимость, цифры иные:

\* Магадан - 5 процентов;

\* Якутск и Петропавловск-Камчатский - 4 процента.

В малых городских округах, численность населения которых составляет до 50 тысяч человек, картина достаточно пестрая: от 22 процентов в городе Яровое Алтайского края (курортный город с высокой стоимостью земли) до 2 процентов в городе Оха Сахалинской области и 1 процента в городе Невельске Сахалинской области.

Относительно высокая доля имущественных доходов отмечается в городах со статусом городского поселения:

\* Шелехов Иркутской области - 37 процентов (максимум);

\* Дудинка Красноярского края - 12 процентов (минимум).

Это объясняется низким уровнем доходов от НДФЛ в городских поселениях, за счет чего возрастает удельный вес других источников.

В муниципальных районах доля имущественных доходов, как правило, невелика и составляет 1-6 процентов от общей суммы доходов. Исключениями являются Новокузнецкий и Кемеровский районы Кемеровской области (соответственно 57 и 15 процентов), на территориях которых расположены крупные угледобывающие предприятия, и Усть-Кутский район Иркутской области - 17 процентов (крупный речной порт).

Подавляющую часть имущественных доходов местных бюджетов составляют доходы от использования земельных ресурсов (земельный **налог**, арендная плата, доходы от продажи земельных участков), тогда как доходы от иного недвижимого имущества почти нигде не превышают 1 процента.

На протяжении многих лет АСДГ проводит целенаправленную работу по защите интересов муниципальных образований в сфере земельно-имущественных отношений. Можно отметить ряд серьезных достижений:

1) разрешение многолетнего конфликта по вопросу о составе муниципального имущества. Как известно, в статье 50 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» был установлен закрытый (исчерпывающий) перечень имущества, которое могло находиться в муниципальной собственности. Имущество, не включенное в этот перечень, подлежало отчуждению или перепрофилированию. АСДГ неоднократно доказывала необоснованность этой нормы.

Вопрос был решен только после принятия определения Конституционного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2006 года N 540-О, согласно которому упомянутый перечень не может рассматриваться как закрытый и не допускающий наличия в муниципальной собственности иного имущества, необходимого для решения вопросов местного значения, в том числе для формирования собственных доходов местных бюджетов.

Во исполнение указанного определения Конституционного Суда Федеральным законом от 30 ноября 2011 года N 361-ФЗ в статью 50 Федерального закона N 131-ФЗ были внесены дополнительные части 2.1 и 3.1, согласно которым в собственности поселений и муниципальных районов может находиться и иное имущество, необходимое для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения поселений и муниципальных районов. Поскольку в части 4 статьи 50 Федерального закона N 131-ФЗ сказано, что в собственности городских округов могут находиться все виды имущества, перечисленные в частях 2 и 3, эта норма автоматически распространяется и на городские округа;

2) принято принципиальное решение о переводе в число объектов налогообложения земель, занятых под объектами обороны, безопасности и таможенных служб. По оценке Министерства финансов Российской Федерации (далее - Минфин России), вследствие принятия такого решения объем дополнительных поступлений в местные бюджеты составит около 3 миллиардов рублей в год. Возможность принятия аналогичных решений рассматривается и в отношении земель железнодорожного транспорта, объектов энергетики и некоторых других базовых отраслей;

3) определено, что с 1 января 2014 года все доходы от продажи земельных участков будут поступать в местные бюджеты. В результате, по оценке Минфина России, местные бюджеты будут получать около 15 миллиардов рублей в год;

4) принимаются меры по ускорению инвентаризации, рыночной оценке и постановке на кадастровый и налоговый учеты **недвижимого имущества физических лиц**, включая самовольно занятые земельные участки и строения, длительное время фиктивно числящиеся как объекты незавершенного строительства.

В то же время пока не решен вопрос о принятии следующих предложений АСДГ:

1) при разграничении государственной собственности на землю отнести к собственности поселений и городских округов все земельные участки в границах населенных пунктов, свободные от прав третьих лиц. Мы считаем, что это было бы справедливо. Сегодня органы местного самоуправления формально наделены правом распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, и получения соответствующих доходов, но эта норма не может быть постоянной;

2) восстановить право органов местного самоуправления городов - административных центров субъектов Российской Федерации на распоряжение городскими землями при обязательном учете и соблюдении интересов региональных органов государственной власти;

3) расширить перечень оснований для изъятия земельных участков для муниципальных нужд. В частности, в такой перечень должно быть включено строительство муниципальных (и государственных) объектов социального назначения, предусмотренных утвержденными генеральными планами развития поселений;

4) внести изменения в Федеральный закон от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»: установить, что предусмотренные этим законом процедуры не распространяются на муниципальный земельный контроль, лесной контроль, проверки в сфере благоустройства и санитарного состояния территории муниципального образования, а также на размещение рекламных конструкций. Перечисленные мероприятия не являются проверками хозяйственной деятельности конкретных юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Зачастую установить собственника или пользователя соответствующего объекта не представляется возможным;

5) внести уточнение в статью 225 Гражданского кодекса Российской Федерации: установить, что бесхозяйный объект в зависимости от его целевого назначения может передаваться не только в муниципальную собственность, но и в собственность субъекта Российской Федерации.

Один из проблемных вопросов, длительное время не находящий практического решения, - это переход к единому **налогу** на недвижимость вместо трех ныне существующих **налогов**: на землю, на имущество физических лиц и на имущество организаций. На словах все «за», время от времени даже называются конкретные сроки введения этого **налога** в отдельных субъектах Российской Федерации, но переход будет сдерживаться из-за незавершенности работ по инвентаризации земельных участков и имущества, их высокой трудоемкости и стоимости. Надо, однако, понимать, что само по себе объединение двух или трех **налогов** в один никому денег не добавит. Деньги добавит полный учет, инвентаризация и рыночная оценка земли и имущества.

Уже не говорят о том, что единый **налог** на недвижимость будет местным, кроме жилой недвижимости. Делать его местным по отношению к производственным объектам действительно нельзя - в этом случае в бюджеты некоторых, в том числе небольших, городов попадут **налоги** от огромных производственных комплексов многомиллиардной стоимости. В связи с этим мы выдвигаем два предложения:

1) передать на муниципальный уровень **налог** на имущество организаций, расположенных в жилых и общественно-деловых центрах населенных пунктов: офисные здания, торговые, развлекательные и прочие комплексы;

2) не ожидая завершения работ по инвентаризации, передать муниципалитетам **налог** на имущество перечисленных организаций в тех суммах, в которых он взимается сегодня. По мере завершения работ по инвентаризации поэтапно заменять земельный **налог** и **налог** на имущество организаций на единый **налог** на недвижимость. Также рассмотреть вопрос о передаче на муниципальный уровень некоторой доли **налога** на имущество промышленных предприятий, расположенных в городах.

Большое влияние на управление земельно-имущественными комплексами муниципальных образований могут оказать предполагаемые изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации, которые находятся на рассмотрении в Государственной Думе, а именно:

\* земельные участки признаются как объект права только после осуществления их постановки на государственный кадастровый учет. В связи с этим муниципалитеты обязаны не только сформировать земельные участки, но и организовать их кадастровый учет;

\* устанавливается недействительность сделок с земельным участком без одновременного отчуждения расположенных на нем объектов недвижимости;

\* \* аренда земельных участков, предоставляемых под строительство, меняется на право застройки;

\* \* изменения в системе сервитутов: в частности, устраняется их деление на частные и публичные. Вводятся 6 видов сервитутов: перемещения (прохода), стройки (на ее период), опоры, мелиорации, горный, коммунальный.

Изменения вроде бы разумные, но к ним придется привыкать. Однако одно из предлагаемых нововведений вызывает серьезные опасения. Предполагается, что все неразграниченные в настоящее время земельные участки будут признаваться собственностью Российской Федерации, соответственно, арендная плата за пользование ими будет поступать не в местные, как сейчас, а в федеральный бюджет. Это огромная потеря. При этом неясно, будет ли федеральный собственник, как любой другой собственник, платить в местные бюджеты земельный **налог** за эти участки. АСДГ, как уже отмечалось, предлагает отнести неразграниченные земельные участки в границах населенных пунктов, свободные от прав третьих лиц, к муниципальной собственности.

Что касается внутренних резервов повышения эффективности управления земельно-имущественными комплексами муниципальных образований, то здесь главная задача - привлечение инвестиций в городскую недвижимость, повышение ее капитализации и инвестиционной привлекательности муниципальных территорий. Для решения этой задачи необходима в первую очередь активизация работы органов местного самоуправления по завершению кадастровой оценки городских территорий. Огромную сложность представляет обеспечение строительства жилых домов объектами инженерной и социальной инфраструктуры. На бюджетные средства решить эту проблему невозможно, поэтому необходимо задействовать механизмы муниципально-частного партнерства. Частный инвестор охотно вкладывает средства в строительство жилых домов, которые быстро окупаются после продажи квартир, торговых, офисных и иных нежилых зданий, и не заинтересован во вложении в неокупаемые объекты инфраструктуры. Поскольку без инфраструктуры жилые и нежилые здания никому не нужны, возникает объективная необходимость в ее совместном финансировании.

Вторая задача - повышение размера имущественных доходов местных бюджетов. Здесь необходима работа по выявлению, проведению инвентаризации и постановке на налоговый учет объектов, долгие годы фиктивно числящихся как незавершенное строительство, а также самовольно занятых земельных участков.

Третья задача - прекращение практики выделения органами местного самоуправления внутриквартальных земельных участков под многоэтажную жилую застройку. Как правило, каждое такое решение вызывает протесты жителей микрорайонов на публичных слушаниях и зачастую принимается под нажимом инвесторов, желающих сэкономить на инженерной инфраструктуре. Представляется, что в городах незастроенные внутриквартальные земельные участки должны использоваться только под озеленение, детские, спортивные площадки и организацию цивилизованных парковок личного автотранспорта. Последняя проблема в застроенных микрорайонах стала крайне острой. Сейчас в этой сфере появились новые оригинальные технические идеи, в частности сооружение подземных парковок под пришкольными стадионами.

Большое значение имеет эффективная организация системы управления земельно-имущественными комплексами городов. Участниками этой работы являются три основные структуры местных администраций: управления архитектуры, управления земельными ресурсами и управления муниципальным имуществом. В администрациях разных городов существуют различные модели организации их совместной деятельности:

\* три самостоятельных структурных подразделения;

\* единый земельно-имущественный орган плюс орган архитектуры;

\* единый орган градостроительства и землепользования плюс орган по управлению муниципальным имуществом.

Каждая модель имеет как достоинства, так и недостатки.

Сегодня в структуре АСДГ имеются секция земельно-имущественных отношений и секция архитектуры и градостроительства. Земельщики, которые занимают в этой триаде промежуточное положение между градостроителями и распорядителями муниципального имущества, зачастую приезжают на мероприятия и той, и другой секций. Наиболее эффективной представляется модель, предполагающая, что вопросы планировки и застройки города и управления его земельно-имущественным комплексом будут подведомственны одному заместителю главы администрации, отвечающему за комплексное решение перечисленных проблем и поступление всех имущественных доходов в местный бюджет.

\*\*\*

ЛИТЕРАТУРА

1. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : Федеральный закон от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ.

2. По запросу Правительства Самарской области о проверке конституционности статьи 1, частей шестой и восьмой статьи 2 Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и статьи 50 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2006 года N 540-О.

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 30 ноября 2011 года N 361-ФЗ.

4. О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля : Федеральный закон от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ.

6. Анализ изменения доходов и расходов бюджетов муниципальных образований за 2012 (факт) и 2013 (план) годы /Ассоциация сибирских и дальневосточных городов. Новосибирск, 2013.

Владимирович Бабун

"Бюджетный учет", 2013, N 10

ЦЕЛЬ - ПОВЫШЕНИЕ ДОХОДОВ БЮДЖЕТНОЙ СИСТЕМЫ

Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов были одобрены Правительством РФ 30 мая 2013 г. Важнейшим фактором проводимой налоговой политики является необходимость поддержания сбалансированности бюджетной системы Российской Федерации.

Любой бюджет состоит из доходов и расходов. Обе эти части требуют повышенного внимания и соотнесения с современными реалиями. Чтобы соответствие было правильным, в действующее законодательство требуется вносить соответствующие изменения. Поговорим о мерах, предусматривающих повышение доходов бюджетной системы Российской Федерации.

Налогообложение недвижимого имущества

В соответствии с действующим налоговым законодательством налог на имущество относится к региональным налогам и представляет собой стабильный источник дохода бюджетов субъектов Российской Федерации.

Для физических лиц

В настоящее время рассматривается возможность включения в налоговую систему Российской Федерации налога на недвижимое имущество. В этом случае плательщиками указанного налога будут лица, обладающие правом собственности на здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, а также обладающие правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования или правом пожизненного наследуемого владения на земельные участки.

К объектам налогообложения по налогу на недвижимое имущество отнесены расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, объекты незавершенного капитального строительства, а также земельные участки, на которых располагаются объекты капитального строительства или объекты незавершенного капитального строительства.

В качестве налоговой базы для исчисления налога на недвижимое имущество применяется кадастровая стоимость объекта налогообложения, определенная на 1 января года, являющегося налоговым периодом. При определении налоговой базы применяются налоговые вычеты.

Налоговый вычет предлагается предоставлять всем налогоплательщикам в отношении жилого помещения, а также жилого строения, расположенного на земельном участке в садоводческом или дачном некоммерческом объединении, в размере кадастровой стоимости 20 квадратных метров соответствующего объекта налогообложения.

Проектом поправок предусматривается переходный период до 1 января 2018 г., предполагающий постепенное введение налога на недвижимое имущество на всей территории Российской Федерации по мере готовности муниципальных образований к его введению.

Налогообложение недвижимого имущества организаций

Планируется переход к налогу на недвижимое имущество не только для физических лиц, но и для организаций. Предполагается, что, как и в отношении физических лиц, новым налогом будет облагаться только недвижимое имущество, находящееся у организаций на праве собственности (хозяйственного ведения или оперативного управления). Ожидается, что налог на недвижимое имущество будет отнесен к региональным налогам с передачей части поступающих сумм в местные бюджеты.

Для введения налога на недвижимое имущество в субъектах Российской Федерации требуется создать определенные условия. Необходимо определить состав объектов налогообложения, налоговую базу, пределы для установления налоговых ставок и возможные налоговые преференции по налогу.

В целях обеспечения единообразного подхода к налогообложению имущества организаций и физических лиц в качестве налоговой базы по налогу на недвижимое имущество организаций предлагается определить кадастровую стоимость объектов недвижимости.

Совершенствование налогового администрирования

Совершенствование налогового администрирования должно повлечь за собой рост доходной части бюджета. Областей, где можно провести необходимые мероприятия, несколько.

Контроль банков

Совершенствование контроля за исполнением банками обязанностей, установленных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, путем обеспечения налоговых органов соответствующими полномочиями, с одной стороны, и предоставления гарантии защиты прав проверяемых банков, с другой стороны.

Привлечение уклоняющихся лиц

Лица, уклоняющиеся от исполнения обязанностей налогоплательщика, в том числе посредством использования схем с участием фирм-"однодневок", являются виновниками недополучения бюджетной системой ощутимой части средств. Поэтому необходимо их привлечь к налогообложению. Для этого предлагается предоставить налоговым органам право на получение от банков сведений о наличии счетов, вкладов (депозитов) и (или) об остатках денежных средств на счетах, вкладах (депозитах), выписок по операциям на счетах, по вкладам (депозитам) физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, при наличии согласия руководителя вышестоящего налогового органа или руководителя (заместителя руководителя) федерального органа исполнительной власти, уполномоченного по контролю и надзору в области налогов и сборов, в случаях проведения налоговых проверок в отношении этих лиц либо истребования документов в соответствии с п. 1 ст. 93 Налогового кодекса. В настоящее время налоговые органы не наделены правом получения от банков для целей налогового контроля сведений в отношении счетов (вкладов) физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями.

Также предлагается предоставить налоговым органам для целей налогового контроля право истребовать выписки из регистров налогового и (или) бухгалтерского учета и (или) иные документы, подтверждающие достоверность данных, внесенных в налоговые декларации (расчеты), счета-фактуры и первичные документы, а также проводить мероприятия налогового контроля, предусмотренные ст. ст. 91, 92, 95 - 97 Налогового кодекса.

Наличие доступа налоговых органов к такой информации необходимо для целей налогового контроля и неотвратимости наказания лиц, занимающихся противоправной деятельностью.

Прочие меры совершенствования налогового администрирования

Назревает необходимость внесения изменений в часть первую Налогового кодекса, а именно:

- расширение использования института банковской гарантии в качестве способа обеспечения исполнения обязанности по уплате налога (сбора), в том числе в случаях изменения сроков уплаты налогов (сборов);

- уточнение отдельных полномочий налоговых органов при взыскании налогов, в том числе предоставление налоговым органам права приостанавливать действие (возобновлять действие) поручения на списание и перечисление в бюджетную систему, а также отзывать свои неисполненные поручения на списание и перечисление в бюджетную систему Российской Федерации;

- увеличение до одного месяца срока для подготовки лицами, в отношении которых проводились проверки, возражений по актам соответствующих проверок;

- уточнение положений Налогового кодекса об учете в налоговых органах организаций (в частности, управляющих компаний закрытых паевых инвестиционных фондов, организаций - ответственных участников консолидированных групп налогоплательщиков);

- уточнение обязанностей органов, осуществляющих регистрацию (миграционный учет) физических лиц по месту жительства (месту пребывания), регистрацию актов гражданского состояния физических лиц, сообщать в налоговые органы соответственно о фактах регистрации физического лица по месту жительства, постановки на миграционный учет (снятия с миграционного учета) по месту пребывания иностранного работника, о фактах рождения и смерти физических лиц;

- установление обязанности налогоплательщиков - организаций и индивидуальных предпринимателей сообщать в налоговые органы информацию о заключении договоров простого товарищества и об участниках этих договоров, о прекращении договоров простого товарищества.

Кроме того, будет продолжена работа по упрощению порядка документального подтверждения правомерности применения нулевой ставки НДС посредством электронного документооборота. Так, предусматривается наделить налогоплательщиков правом представлять в налоговые органы вместо копий таможенных деклараций и перевозочных документов с отметками таможенных органов, подтверждающими вывоз товаров из Российской Федерации (ввоз товаров в Российскую Федерацию), на бумажных носителях сведения из этих документов, необходимые для налогового контроля, в виде реестров в электронной форме.

В целях приведения в соответствие с международной практикой порядка применения НДС по телекоммуникационным услугам следует с участием бизнес-сообщества рассмотреть вопрос о необходимости внесения изменений в Налоговый кодекс в отношении порядка определения места реализации таких услуг, согласно которым местом реализации услуг, в частности по приему, обработке, хранению, передаче, доставке сообщений электросвязи, правомерно признавать место осуществления деятельности их покупателя, а не продавца, как установлено в настоящее время.

В целях обеспечения единообразного порядка исполнения физическими лицами обязанностей по уплате транспортного налога, земельного налога, налога на недвижимое имущество и налога на имущество физических лиц, а также обеспечения своевременного поступления доходов от указанных налогов в бюджеты бюджетной системы указывается на целесообразность установления в законодательстве Российской Федерации о налогах и сборах единого срока уплаты указанных налогов физическими лицами.

Рекомендуется рассмотреть вопрос об информировании физическими лицами налоговых органов о находящихся у физических лиц на праве собственности транспортных средствах и объектах недвижимого имущества в случае некорректно начисленных налоговых обязательств в связи с отсутствием в базе данных соответствующего органа достаточной информации для однозначной идентификации налогоплательщика и (или) объекта налогообложения.

Ю.М.Лермонтов

Советник государственной

гражданской службы Российской Федерации 3 класса

Подписано в печать

25.09.2013

#### **19.09.2013****Клерк.Ру**«Налоговая реформа никогда не закончится»

Правительство РФ утвердило Основные направления налоговой политики на ближайшие три года, разработанные Минфином России. О законопроектах, над которыми сегодня работает финансовое ведомство, о новых **налогах** и о перспективах изменения уже существующих мы побеседовали со статс-секретарем - заместителем министра финансов Сергеем Дмитриевичем Шаталовым.

Сергей Дмитриевич, последнее время Налоговый кодекс активно пополняется целыми главами, регулирующими те или иные специфические отношения. Планируются ли подобные изменения в дальнейшем? Каковы тенденции развития налоговой системы с учетом Основных направлений налоговой политики на ближайшие три года, которые одобрены Правительством РФ в конце мая?

Над трансфертным ценообразованием и консолидацией налогоплательщиков мы работали больше 10 лет.

К новым правилам придется приспосабливаться довольно долго, зато уже можно с уверенностью сказать, что пройден еще один этап налоговой реформы, у нас появились новые инструменты, которые широко используются в других государствах.

Подобные изменения будут и в дальнейшем. Сейчас идет активная работа над законопроектом о контролируемых иностранных компаниях. В этом году мы планируем завершить работу над ним, а в следующем - обсудить проект в Правительстве и Парламенте. Возможно, новые правила будут действовать уже с 2015 г.

Что касается перспектив развития налоговой системы в целом, ее архитектура кардинально меняться не будет.

Повышения налоговой нагрузки во всех отраслях, кроме сырьевых, в ближайшее время не ожидается.

Но без серьезных изменений в Налоговый кодекс все же не обойтись. В частности, запланированы меры, связанные со стимулированием налогоплательщиков. Основные направления налоговой политики предусматривают налоговые преференции в отношении новых проектов на Дальнем Востоке, в Забайкальском округе, Иркутской области и Бурятии. По сути это налоговые каникулы по **налогу** на прибыль и региональным и местным **налогам** в отношении новых проектов, реализуемых в регионе. Дополнительно обсуждается возможность предоставления преференций по НДПИ в отношении таких проектов. Соответствующий законопроект уже прошел первое чтение в Государственной Думе, он опубликован на сайтах Минфина России и Правительства РФ.

Также стоит ожидать изменений в части **налога** на **недвижимое имущество физических лиц** и ряда других поправок.

Налоговая реформа, однажды начавшись, уже, по-видимому, никогда не закончится. Жизнь не стоит на месте, и налоговая система должна своевременно и гибко реагировать на постоянные изменения в экономике.

Расскажите, пожалуйста, подробнее о тех законопроектах, над которыми сегодня работает Минфин России.

Из существенных отраслевых изменений в законодательстве я бы выделил налогообложение добычи нефти и газа. Начиная со следующего года будет установлен новый налоговый режим для шельфовых проектов по добыче углеводородов. Разрабатывается специальный режим налогообложения в отношении добычи нефти из трудноизвлекаемых запасов: к ставке НДПИ будет применяться специальный коэффициент, характеризующий степень сложности добычи нефти. Также поменяется система налогообложения добычи природного газа: для расчета ставки НДПИ по газу будет использоваться формула, учитывающая состав добываемой смеси, глубину залегания, географические аспекты, динамику цен на газ на внутреннем и внешнем рынках и другие факторы.

Есть и более общие проекты: изменение законодательства в отношении налогообложения деятельности на финансовых рынках. В рамках создания в Российской Федерации Международного финансового центра и улучшения инвестиционного климата разработана "дорожная карта", предусматривающая реализацию с 2013 г. ряда мероприятий.

В частности, мы стремимся к тому, чтобы выровнять налоговую нагрузку на разные формы инвестирования средств физическими лицами (например, депозиты, вложения в ценные бумаги, в недвижимость и др.). Так, НДФЛ будут облагаться доходы по банковским вкладам свыше ставки рефинансирования ЦБ РФ, увеличенной на 3 процентных пункта (сегодня - на 5 процентных пунктов). В дальнейшем мы будем рассматривать возможность облагать такие доходы полностью за вычетом лишь определенного необлагаемого минимума. Что касается жилой недвижимости, доход от продажи физическим лицом своего единственного жилья будет полностью освобождаться от налогообложения независимо от срока владения, а продажа иной жилой недвижимости будет облагаться **налогом** также независимо от срока владения ею. При реализации ценных бумаг, находившихся в собственности налогоплательщика не менее 3 лет, его доход будет облагаться **налогом** за исключением вычета на сумму 9 млн руб.

Изменится система вычетов для поддержки многодетных семей, особые преимущества предусмотрены для тех, кто имеет усыновленных детей или детей-инвалидов.

Также стоит задача введения механизма признания доходов и расходов, распределяемых в мультинациональных холдингах, с учетом правил, разработанных ОЭСР.

Ожидаются ли изменения в отношении правил о недостаточной капитализации?

Есть две конкурирующие модели правил о недостаточной капитализации.

Первая модель предполагает, что "сверхлимитные" проценты не признаются расходами для целей **налога** на прибыль, переквалифицируются в дивиденды и облагаются **налогом** как дивиденды. Эта модель сейчас применяется в российской практике.

Во второй модели "сверхлимитные" проценты также не признаются расходами в отчетном периоде, но в дивиденды не переквалифицируются.

Сумма таких процентов, не признанная в отчетном периоде, может быть включена в процентные расходы будущих отчетных (налоговых) периодов в таком объеме, чтобы в эти будущие периоды также не был превышен лимит по процентам. Этот механизм напоминает действующий механизм переноса убытков на будущее. Такой подход используют некоторые европейские государства.

Пока нам не удается до конца договориться о том, какой из двух моделей следует отдать предпочтение. Скорее всего, останется в силе первая. Но она вызывает очень много споров, поэтому даже при сохранении существующего подхода придется вносить коррективы в законодательство.

Поговорим о новых **налогах**. Минфин России и Минэкономразвития России еще в 2012 г. планировали подготовить поправки к проекту федерального закона № 51763-4, предполагающего введение местного **налога** на недвижимое имущество. Каковы его перспективы?

Законопроект подготовлен, на данный момент Госдума приняла его в первом чтении. На подготовку этой инициативы ушло порядка 10 лет. Нужно было создать кадастры объектов недвижимости, разработать систему массовой оценки, завершить оценку в каждом субъекте РФ. Эта работа уже проведена. Хотя до сих пор остаются проблемы: нужно совместить реестр собственности с реестром собственников и определить, у кого возникают налоговые обязательства.

При подготовке к введению местного **налога** на имущество обнаружились удивительные факты: число облагаемых объектов недвижимости составляло порядка 35 млн, а при подготовке реестров это число увеличилось более чем до 70 млн. Это позволяет местным бюджетам претендовать на довольно большие дополнительные доходы даже при сохранении тех ставок **налога**, которые существуют сегодня.

Налогообложение будет строиться на основе кадастровой стоимости, которая приближена к рыночной. Разумеется, это потребовало резкого снижения ставок **налогов**, которые могут устанавливать муниципалитеты. На федеральном уровне отменяются практически все льготы, и полномочия по установлению ставок **налога** и льгот передаются на местный уровень. Таким образом, муниципалитетам предстоят очень непростые дебаты на эту тему.

Мы предполагаем, что данный **налог** можно вводить с 1 января 2014 г., но сделают это, скорее всего, только наиболее "продвинутые" регионы. На федеральном уровне будет установлен период до 2018 г., в течение которого новый **налог** будет распространен на всей территории страны.

Как Вы считаете, Москва и Московская область войдут в перечень этих наиболее прогрессивных регионов?

Представители Москвы выражали уверенность в том, что ввести новый **налог** в регионе возможно с 2014 г. Но при этом они понимают, как сложно будет провести данный закон даже через Московскую городскую думу, потому что есть вопросы с предоставлением льгот.

Первоочередные претенденты на льготы - пенсионеры, особенно одинокие, которые проживают в центре Москвы в больших квартирах, а также многодетные семьи. Если применять **налог** без учета обстоятельств, это может привести к непосильной налоговой нагрузке на отдельных граждан. Не всем это понравится.

Сергей Дмитриевич, долгое время обсуждается возможность замены НДС **налогом** с продаж, который взимают только с конечного потребителя, а также введения местных **налогов** с продаж. Какова ситуация с этой инициативой?

Эта тема широко обсуждалась еще 3-4 года назад. Но число сторонников **налога** с продаж сократилось, бизнес понимает те преимущества, которые дает НДС.

В конце 2012 г. на совещании по налоговой системе в Правительстве РФ принято принципиальное решение по этому вопросу: никаких изменений не будет. Правительство РФ считает, что стабильность налоговой системы - преимущество, которым стоит дорожить.

Так что в ближайшее время мы к этому разговору не возвращаемся: потенциально дискуссия может быть возобновлена не ранее 2016-2018 гг.

Еще одна актуальная тема - **налог** на роскошь. Расскажите, пожалуйста, о том, какие объекты будут облагаться этим **налогом**.

Специального **налога** на роскошь, как, например, во Франции, не будет.

Тем не менее есть правительственные задачи в части налогообложения престижного потребления. Они будут исполнены в рамках двух **налогов - налога** на недвижимость, о котором я упоминал, для физических лиц и транспортного **налога**. В Основных направлениях налоговой политики этот вопрос нашел свое отражение.

Так, планируется ввести повышенные налоговые ставки в отношении объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых превышает 300 млн руб.

На федеральном уровне будут установлены только предельные значения,

а местные власти смогут принимать самостоятельные решения. Для особо дорогой недвижимости ставки могут доходить до 1,5% от кадастровой стоимости объектов.

Разработан и прошел первое чтение в Госдуме проект федерального закона, предусматривающий с 1 января 2014 г. исчисление транспортного **налога** с применением повышающих коэффициентов в отношении легковых автомобилей стоимостью свыше 5, 10 и 15 млн руб. Эти повышенные ставки будут применяться в течение определенного периода времени: соответственно первых 5, 10 или 20 лет с момента выпуска автомобиля.

По озвученным недавно данным, в связи с повышением нагрузки на ФОТ за прошлый год прекратили деятельность более 200 тыс. малых предприятий и индивидуальных предпринимателей. Есть ли у Правительства планы по облегчению нагрузки (как налоговой, так и связанной с ней - отчетность, проверки) на малый и микробизнес?

Мы стремимся создавать выгодные условия для развития малого бизнеса.

Так, новый закон о бухгалтерском учете позволяет малому, а особенно микробизнесу вести учет в самом упрощенном порядке. Совершенствуется система специальных режимов для малого бизнеса. Недавно появилась патентная система налогообложения.

Мы внимательно анализируем ситуацию, которая привела к уходу из бизнеса сотен тысяч людей. На это повлияло сразу несколько факторов помимо страховых взносов. Например, более жесткая регламентация и запреты на продажу в ларьках алкоголя, пива, предстоящий запрет на продажу сигарет в киосках. Также высокие платежи за аренду, подключение к электросетям и др.

В Основных направлениях налоговой политики предложено сохранить действующую ставку взносов на 2016 г.

А для индивидуальных предпринимателей, получающих небольшие доходы, планируется разработать систему, учитывающую их способность платить взносы. Однако ни малому бизнесу, ни СМИ, ни IT-компаниям на это рассчитывать не приходится.

Не исключено, что для социально ориентированных видов бизнеса будет предусмотрена компенсация потерь от уплаты взносов.

Расскажите, пожалуйста, о работе с **налогом** на имущество организаций. Почему было принято решение исключить движимое имущество из объекта налогообложения?

Мы совершенствуем этот **налог**.

Если вспомнить его историю, сначала объектом налогообложения был практически весь актив баланса. Затем мы вывели из-под налогообложения денежные средства, товарные и материальные запасы. В результате по мере замены старого оборудования новым **налог** на имущество организаций постепенно должен превратиться в аналог **налога** на недвижимость, что соответствует нашим целям. То есть будет облагаться не оборудование, не основные средства, а здания, сооружения, земля, на которой находится предприятие.

Сейчас мы делаем к этому первые шаги. В зависимости от результатов мы либо ускорим, либо затормозим этот процесс. Вполне возможно, что понадобятся специальные правила для отдельных отраслей.

Проект федерального закона о внесении изменений в ст. 265 и 272 НК РФ (законопроект № 254686-6) позволяет торговым организациям списывать в расходы убытки от краж без справок из милиции, но только в отношении товаров, включенных в перечень, утверждаемый Правительством. Хотелось бы узнать, что войдет в этот перечень, как он будет выглядеть.

Пока не могу ответить на этот вопрос: этим будет заниматься не Минфин, а Минпромторг. Мы довольно долго сопротивлялись этой инициативе, опасаясь даже не столько бюджетных потерь, сколько сложностей администрирования. Мы постарались урегулировать вопросы, связанные с возможными злоупотреблениями со стороны налогоплательщиков и с контролем со стороны налоговых органов. Есть опасения, что торговые компании будут злоупотреблять этой нормой, списывая на расходы максимальную разрешенную сумму независимо от фактических потерь от краж. Соответствующие положения наверняка еще будут уточняться.

Логично предположить, что в перечни войдут продукты питания, мелкие бытовые товары, выкладываемые на полках в магазинах, и т. п. и не войдут автомобили, холодильники, сложная бытовая техника.

В последнее время активно развиваются технологии, позволяющие обмениваться данными в режиме реального времени. Как Вы считаете, наступит ли такой момент, когда государство сможет вообще освободить бизнес от сдачи отчетности и получать всю необходимую для контроля информацию самостоятельно?

Это зависит от того, готовы ли налогоплательщики быть настолько открытыми государству, чтобы ни одна транзакция, ни одно действие не остались незамеченными. При определенной степени доверия между налоговыми органами и компаниями это в принципе возможно.

Но согласятся ли на это все налогоплательщики? Сомневаюсь. Может ли принудить государство их к этому? Скорее всего, не в ближайшей перспективе.

Уже сегодня налоговые органы заключают соглашения с налогоплательщиками о доступе к их бухгалтерской информации, чтобы не перегружать компанию проверками. Такие примеры пока единичны, но они есть.

В целом информационные технологии развиваются, уже 80% налоговых деклараций передается в налоговые органы в электронном виде. Все большее распространение получают электронные счета-фактуры, в перспективе обязательным станет ведение книг покупок и продаж в электронной форме. Мы работаем над тем, чтобы налоговое администрирование становилось все менее обременительным для налогоплательщиков.

И последний вопрос. Какие меры сегодня принимаются для борьбы с фирмами-однодневками?

И законодательные, и административные, и организационные. Законодательные меры - это законопроект № 196666-6, который сейчас рассматривается в Государственной Думе.

Он был принят во втором чтении, но предусматривает большое количество поправок, поэтому его пока не смогли принять в третьем чтении. Среди планируемых изменений - приостановление операций по счетам фирм-однодневок в случае, если их не удается найти ни по электронному, ни по почтовому адресу, если они не отзываются на обращения налоговых органов.

Перечислю еще несколько мер.

Обязательным становится представление деклараций по НДС в электронном виде. Появляется обязанность вести книги покупок и продаж в электронном виде и такую информацию тоже предоставлять инспекторам.

Кроме того, совершенствуется аналитическая база в налоговых органах.

Это позволяет анализировать сложные цепочки фирм, многие из которых создаются только для маскировки сделок, уклонения от **налогов**, незаконного отмывания средств, полученных преступным путем, вывода денег за пределы страны.

В последнее время физические лица все чаще используются в той роли, в которой традиционно использовались фирмы-однодневки. Поэтому теперь на банки возложена обязанность информировать налоговые органы о банковских счетах, открытых физическими лицами.

И, наконец, если говорить об организационных мерах, это, конечно, взаимодействие разных правоохранительных, силовых органов и Федеральной налоговой службы: Росфинмониторинга, Следственного комитета, МВД, в какой-то степени Центрального банка и, разумеется, ФНС России.

Россия заинтересована также в международном сотрудничестве и обмене налоговой информацией с другими государствами для совместной борьбы с эрозией налоговой базы.

Мы прилагаем большие усилия для того, чтобы минимизировать ущерб от противозаконной деятельности фирм-однодневок.

Спасибо за интервью!

Мнение авторов материалов может не совпадать с мнением редакции.

<http://www.klerk.ru/buh/articles/334521/>

#### **28.07.2013****Ведомости (vedomosti.ru)**Кадастровое подорожание

В Госдуму внесен проект поправок в Налоговый кодекс, меняющих порядок расчета **налога** на недвижимость юридических лиц. Автор - член бюджетного комитета Сергей Катасонов (ЛДПР). Идентичный проект подготовил его коллега по комитету Евгений Федоров («Единая Россия», копия есть у «Ведомостей»), но в базе Госдумы этого текста пока нет. Он поступил в официальную рассылку, говорит федеральный чиновник. Получить комментарии авторов не удалось.

Сейчас **налог** рассчитывается по балансовой стоимости имущества с учетом амортизации. Остаточная балансовая стоимость здания в центре города или огромного торгового центра может быть нулевой или крайне низкой, говорит руководитель департамента экономической политики и развития Москвы Максим Решетников. В проекте предлагается с 2020 г. опираться на кадастровую оценку. Это пополнит региональные бюджеты, обещают оба автора.

Кадастровая оценка недвижимости и физических, и юридических лиц проведена по всей стране, говорит директор департамента Минэкономразвития Андрей Ивакин, но неясно, насколько она отличается от балансовой стоимости, так как по последней нет данных. Для физлиц такое исследование проводилось (см. врез). Нет и отдельных данных о доходах от **налога** с недвижимости юрлиц - в статистике ФНС общие данные по всему имуществу (см. график).

Кадастровая стоимость отличается от рыночной на 10-15%, говорит председатель бюджетно-финансового комитета заксобрания Петербурга Константин Сухенко. От балансовой она может отличаться в разы, знает гендиректор Международного центра оценки Игорь Артеменков. В регионах с хорошо развитой офисно-деловой инфраструктурой поступления могут вырасти на 50%, уверены Катасонов и Федоров.

Власти таких регионов и лоббируют принятие проекта, рассказывают два федеральных чиновника и человек, близкий к руководству Госдумы и Кремлю: Москвы - в первую очередь. **Налоги** с коммерческой недвижимости - экономическая основа крупнейших городов мира, считает Решетников, сейчас **налог** на имущество организаций приносит бюджету Москвы около 90 млрд руб. в год - 7% налоговых доходов.

По проектам по-прежнему по балансовой стоимости будет рассчитываться **налог** с железнодорожных путей, магистральных трубопроводов, линий энергопередачи. Иначе нагрузка на инфраструктуру серьезно вырастет и повлияет на тарифы, говорит Ивакин. За инфраструктуру ЖКХ заступиться некому, шутит федеральный чиновник. А вот по офшорным схемам удар может быть нанесен уже с 2014 г. Для иностранных организаций новый порядок должен заработать с 1 января. Это деофшоризация, считает человек, близкий к руководству Госдумы и Кремлю: доходы все прячут в офшорах, а имущество не спрячешь. 70-80% рынка коммерческой недвижимости Москвы - фактически офшорные активы, знает сотрудник крупной риэлторской компании. Особенно сильно вырастет нагрузка для иностранных компаний, которые не имеют в России постоянного представительства, отмечает партнер Taxadvisor Дмитрий Костальгин: сейчас для них **налог** рассчитывается даже не по балансовой, а еще по более низкой инвентаризационной стоимости.

Правительство поддержало проект Катасонова, но есть и замечания. Неясно, почему **налог** для инфраструктуры должен исчисляться по балансовой стоимости, требует обоснования ставка (2,2%), нужно установить 2020 г. как дату вступления новых правил в силу. Но шансы на принятие проекта осенью высоки, говорит человек, близкий к руководству Госдумы и Кремлю.

Граждане доплатят По расчетам ФНС, при взимании с 2014 г. **налога** на **недвижимое имущество физических лиц** по его кадастровой стоимости (при ставке в 0,1% для жилой и 0,5% для нежилой недвижимости) количество подлежащих налогообложению объектов может удвоиться до 70,26 млн, а сборы - вырасти в 5,63 раза до 137 млрд руб. Если не учитывать новые объекты, то сборы вырастут в 2,85 раза до 69,4 млрд руб.

Филипп Стеркин, Лилия Бирюкова, Бэла Ляув, Полина Гриценко

<http://www.vedomosti.ru/newspaper/article/498491/kadastrovoe-podorozhanie>

#### **31.05.2013****Петербургский правовой портал (ppt.ru) (Санкт-Петербург)**Собственникам квартир в Москве назвали размер нового налога

ФНС определила, сколько денег хочет с нового года получать с владельцев недвижимости. Платежи возрастут в связи с введением **налога** на недвижимость. Новый имущественный **налог** еще называют **налогом** на роскошь.

Федеральная налоговая служба назвала конкретные цифры предполагаемых платежей. Речь идёт о суммах порядка 5500 рублей в год. Расчет проводился для одного собственника однокомнатной квартиры площадью 50 квадратных метров. В регионах платить придётся меньше. В этом заверила граждан начальник отдела мониторинга базы имущественных **налогов** Управления имущественных **налогов** ФНС России Мария Толмачева. Её слова приводит агентство Прайм:

Расчеты были произведены на основании кадастровой стоимости. Москва оказалась самой дорогостоящей, это было ожидаемо: стоимость квадратного метра жилья, которая будет использоваться для налогообложения, в Москве составляет около 160 тысяч рублей для жилья, а среднем по России около 35 тысяч рублей. Эта стоимость будет умножаться на площадь за вычетом 20 квадратов, и на ставку. По предварительным расчетам, в Москве это будет где-то 5-5,5 тысяч рублей в год, если вернуться к инвентаризационной стоимости, то там получается около 2,7 тысяч рублей.

В январе Минфин публиковал другие величины. Они были в несколько раз ниже: 1200 руб. для 2-комнатной и 1800 для 3-комнатной квартиры. Чиновники исходили из площадей 55 и 75 квадратных метров соответственно.

Мы также сообщали, что ФНС рассчитала последствия введения **налога** на **недвижимое имущество физических лиц**. По данным ведомства, в среднем по стране налоговая нагрузка удвоится и составит 1 466 рублей с квартиры. ФНС исходила из ставки нового **налога** в 0,1% для жилой и 0,5% для нежилой недвижимости.

Добавим, Владимир Путин в Послании Федеральному Собранию напомнил о необходимости реализовать принятые решения по **налогу** на роскошь. "С 2014 года регионам надо предоставить право взимать имущественный **налог** по кадастровой стоимости", отметил он. По информации РИА "Новости", новый **налог** станет обязательным для всех регионов не раньше 2018 года. Ставки будут зависеть от кадастровой стоимости жилья. Если она не превышает 300 миллионов рублей, ставка составит не более 0,1%. Для более дорогих объектов власти введут повышенные ставки.

Подробную информацию по вопросам, связанным с уплатой **налогов**, можно найти на нашем сайте в разделе "Справочник **налогов**". Там приводятся сведения о налоговой базе, ставках, льготах и налоговых вычетах и т.д. Ближайшие даты уплаты **налогов**, представления бухгалтерской и налоговой отчетности, а также сведений во внебюджетные фонды вы можете найти в разделе "Календарь бухгалтера".

<http://ppt.ru/news/118292>

#### **24.05.2013****КоммерсантЪ**Белый дом определил направления налогового удара

Правительство завершает фискальные споры

Правительство определилось по спорным вопросам проекта "Основных направлений налоговой политики на 2014-2016 годы" и планирует одобрить этот документ на заседании кабинета министров 30 мая. Суммируя итоги прошедших в Белом доме совещаний, глава Минфина Антон Силуанов вчера на заседании "Открытого правительства" сообщил, что акцизы на бензин будут увеличены меньше, а на табак - больше, чем планировалось. Действующая ставка страховых взносов будет сохранена, но льготы по ней продлены не будут. Наконец, новый **налог** на жилье, несмотря на сомнения в его готовности, будет вводиться в 2014 году в отдельных регионах в качестве эксперимента.

Основные направления налоговой политики (ОННП) в мае ежегодно принимаются правительством в качестве базы для верстки бюджета на следующую трехлетку. После прошлогодней критики со стороны Госдумы Минфин пообещал сделать подготовку документа более публичной. 13 мая в Госдуме прошли парламентские слушания по этому поводу, вчера -- совещание в формате "Открытого правительства". Отметим, что хотя эффект публичности достигнут, значимо повлиять на содержание ОННП депутаты и эксперты не смогут. Глава Минфина Антон Силуанов уже в начале вчерашнего заседания сообщил, что основные "развилки" документа преодолены в ходе прошедших в Белом доме совещаний и на его серьезную доработку времени уже нет -- правительство намерено одобрить документ на заседании 30 мая.

Таких развилок было четыре. Первая - кто должен заплатить за то, что российская нефтепереработка стала выпускать более качественный бензин. Напомним, ранее власти установили более низкие акцизы на топливо четвертого и пятого классов, что стимулировало его выпуск. Доля такого бензина выросла с 30% до 70%, что привело к сокращению сбора акцизов, наполняющих дорожные фонды. Чтобы закрыть дыру, Минфин предлагал резко повысить акциз и поднять пошлину на мазут. Однако правительство, чтобы не допустить взлета цен на бензин, одобрило лишь мягкое повышение акциза (на 6-12%). Выпадающие из-за этого в 2013-2015 годах 64 млрд руб. правительство намерено изыскать другими способами.

Вторая развилка -- сигаретный акциз. Ранее он рос на 30-40% в год, но после запуска Таможенного союза РФ пообещала Казахстану и Белоруссии "притормозить" рост, поскольку в этих странах акцизы много ниже. Поскольку партнеры по союзу повышать ставки не торопятся, правительство встало перед выбором -- поднимать акциз в 2016 году на 10%, как было обещано, или на 28%. Минздрав и Минфин сошлись на втором варианте. С Белоруссией и Казахстаном теперь планируется провести новые переговоры о повышении акцизов более высокими темпами.

Третьим спорным вопросом были страховые взносы. С 2016 года их ставка должна была вернуться на прежний уровень в 34%, однако правительство, вопреки позиции социального блока, готово сделать нынешние 30% постоянной ставкой. Одновременно предложено не продлевать действующие льготные ставки взносов (для малого бизнеса, IT-сектора, СМИ и прочих). Также (эта тема возникла уже по ходу совещаний в Белом доме) правительство готово обсуждать тему возврата полномочий по сбору страховых взносов от внебюджетных фондов налоговой службе -- Минфин, по словам Антона Силуанова, видит в этой идее "одни плюсы".

В отличие от акцизов, тема взносов взволновала участников заседания. Замглавы Минэкономики Сергей Беляков заступился за малый бизнес, действие 20-процентной ставки для которого заканчивается уже в конце 2013 года: "Мы рискуем получить то же самое, что было с индивидуальными предпринимателями: закрытие бизнеса и переход в тень". Продлить, по его словам, надо и льготу и для IT-компаний (истекает в 2019 году) -- иначе они просто сменят юрисдикцию. Владимир Назаров из Института Гайдара отметил, что проблему льгот можно решить установлением разных пенсионных обязательств государства перед разными группами работников: "Если малый бизнес не хочет или не может платить полный тариф -- пусть, к примеру, выходит на пенсию позже". По поводу передачи взносов в ведение ФНС мнения разделились. Глава Пенсионного фонда Антон Дроздов заявил, что это может негативно сказаться на назначении пенсий (вице-премьер Ольга Голодец вне рамок заседания "Открытого правительства" вчера также высказалась против передачи администрирования взносов налоговикам). Руководитель налоговой службы Михаил Мишустин выразил готовность принять новые полномочия: "С точки зрения технологий нам эта задача понятна и ясна. Это скорее политический вопрос, чем технологический". Президент РСПП Александр Шохин отметил, что бизнес тема передачи функций беспокоит мало -- в отличие от вопроса о постоянном росте фискальной нагрузки.

Четвертой развилкой ОННП был назван **налог** на **недвижимое имущество физических лиц**. Из-за претензий к качеству проведенной массовой оценки объектов (глава Минэкономики Андрей Белоусов ранее сообщал, что в некоторых регионах оценку, возможно, придется проводить заново) у властей были сомнения в возможности его введения в 2014 году. По словам Антона Силуанова, решено, что субъекты РФ, готовые к этому шагу (Татарстан, Москва, Санкт-Петербург), все же могут перейти к обложению жилья по новым ставкам, остальным будет дан переходный период до 2018 года. Михаил Мишустин уверил экспертов в том, что бояться резкого роста нагрузки на граждан не следует: по расчетам ФНС, без учета послаблений от местных властей, ставка **налога** в среднем по РФ может составить 1,120 тыс. руб., по Москве -- 5,6 тыс.

По словам министра по вопросам Открытого правительства Михаила Абызова, экспертный доклад по итогам обсуждения ОННП будет отослан в Белый дом 27 мая. "Если бы эта работа началась, как планировалось, в феврале, качество "Направлений" и степень его понимания экспертами и гражданами были бы кратно выше",-- заключил Михаил Абызов.

Вадим Вислогузов

#### **16.05.2013****Stringer.ru (Стрингер) - Информационное агентство**Асоциальные 120 кв. метров

Минфин решил, начиная с какого порога недвижимость во владении физлиц считает роскошью, и, следовательно, будет лишена налогового вычета по **налогу** на имущество. Налоговый вычет в виде стоимости 20 кв. метров получат только собственники жилого объекта - дома, квартиры, дачи - площадью не более 120 кв. метров. Владельцам более просторного жилья (а в Подмосковье это более половины всех загородных домов) придется платить **налог** с кадастровой стоимости всего объекта. В некоторых регионах такой "роскоши" - половина домов. А для всех строящихся сейчас частных жилых строений в стране, 120 метров - это величина "ниже среднего".

В предложенном ранее варианте правительственного законопроекта, вводящего новый местный **налог** на **недвижимое имущество физических лиц**, предполагалось, что налоговый вычет в виде стоимости 20 кв. метров по каждому из жилых объектов смогут получить все собственники.

В середине апреля на совещании у первого вице-премьера Игоря Шувалова http://www.finmarket.ru/z/nws/hotnews.asp?id=3324459&nt=4&p=1&sec=0 было решено, что неправильно распространять эту льготу на всех домовладельцев. "Если у вас дом 1000 кв. метров, ну зачем вам 20 кв. метров вычитать?", - удивлялся тогда один из участников обсуждения. Но в результате льгот лишат владельцев и гораздо более скромного жилья.

Асоциальные 120 кв. метров

"Финмаркету" стало известно, что скидку по новому **налогу** получат только владельцы жилых объектов площадью до 120 кв. метров. Об этом предложении Минфина рассказал источник в аппарате правительства. Оно было отправлено накануне майских праздников Шувалову (от имени замминистра финансов Сергея Шаталова).

Планка в 120 кв. метров будет установлена в федеральном законодательстве как минимальная, заверил "Финмаркет" источник в Минфине. Местные органы власти, в чьи бюджеты **налог** будет поступать в полном объеме, получат право своим решением поднимать максимум площади жилого объекта, владельцы которого будут обладать правом на вычет необлагаемых 20 кв. метров.

Правда, Минфин будет относиться к этому, например, при распределении различных межбюджетных трансфертов, как к налоговым льготам, предоставленным муниципалитетами от своих щедрот. Следовательно, подъем необлагаемой планки выше общефедеральной грозит местным органам власти сокращением финансовой поддержки со стороны других уровней бюджетной системы.

При выборе границы Минфин ориентировался на предложения ФНС, заверил источник в ведомстве Антона Силуанова.

Жилые объекты площадью более 120 кв. метров составляют менее десятой части от общего числа недвижимости, за которую сейчас платится **налог** на имущество физических лиц, подтвердил "Финмаркету" источник в ФНС.

Доля квартир площадью более 100 кв. метров от региона к региону варьирует в пределах от 0,2% до 6%.

Для индивидуальных домов эта доля существенно выше. В разных регионах от 10% до 54% частных домов попадают в диапазон от 100 до 250 кв. метров. Еще от 0,4% до 10% - это домовладения площадью свыше 250 кв. метров.

Однако есть регионы, где доля более крупных домов существенно выше:

в Калининградской области свыше 15% находящихся на учете у налоговиков объектов - это дома площадью более 250 кв. метров;

в Москве таковых почти четверть (правда, общее число частных жилых домов в столице крайне мало);

в Ямало-Ненецком округе - 29%;

в Московской области - свыше 36%.

Точных данных о доле домов площадью именно свыше 120 кв. метров не дает даже ФНС, но можно с уверенностью говорить, что в Подмосковье таких больше половины.

Причем размер частных домов для целей налогообложения будет учитываться, исходя из общей (не обязательно отапливаемой) площади домов, хотя и без учета отдельно стоящих сараев, гаражей и т.п. пристроек, пояснили в Минфине: "У нас учтена общая площадь объекта без разбивки жилая-нежилая, отапливаемая-неотапливаемая".

Вероятно, большинство граждан, строящих новые дома, будут считаться владельцами "роскоши".

По данным Росстата, средняя площадь вновь вводимого в стране жилья, которое население строит самостоятельно за счет собственных и заемных средств, составляет 133 кв. метра. Это значит, что более половины владельцев новых частных домов не смогут воспользоваться вычетом по **налогу** на недвижимость, если предложения ФНС и Минфина будут одобрены.

Налогоплательщиков фискально простимулируют

Заодно Минфин предложил усилить свой законопроект мерами, стимулирующими налогоплательщиков быстрее ставить на учет вновь построенные объекты недвижимости. Эти меры будут перенесены из действующего закона о земельном **налоге**:

За участки, выделенные организациям под жилищное строительство, в первые три года земельный **налог** платится в двойном размере.

Затем средства, уплаченные сверх обычной ставки, возвращаются или засчитываются налогоплательщикам за будущие периоды, если объект поставлен на госучет. Если после 3 лет регистрация не состоится, то платить придется в четырехкратном размере;

За участки, выделенные физическим лицам под индивидуальное жилищное строительство, двойная ставка земельного **налога** начинает действовать через десять лет после выделения участка.

Чтобы налогоплательщики не уклонялись от уплаты **налога** на жилье путем перерегистрации его на юридических лиц (те по-прежнему будут платить земельный **налог** и **налог** на имущество юрлиц, ставки которых выше, чем у **налога** для физлиц, но зато есть возможность амортизации стоимости основных средств), предлагается жилые объекты облагать примерно по одним и тем же правилам, вне зависимости от того, кто является их собственником - граждане или компании.

Полупустой кадастр

В ФНС обращают внимание, что главным препятствием для запуска нового **налога** на недвижимость с 2014 года является неполнота данных в кадастре.

К 1 января 2013 года все бюро технической инвентаризации в регионах должны были передать имеющеюся у них информацию Росреестру. Однако до сих пор этого не произошло.

До 40% уведомлений об уплате **налогов** ФНС рассылает, опираясь на данные БТИ. В 18 регионах этот показатель превышает 50%; в Архангельской области он составляет 75%; в Смоленской - 77%.

Надежда Косарева, президент Фонда "Институт экономики города"

"У нас в среднем по стране на человека сейчас приходится около 22 кв. метра жилой площади. В квартире 120 кв. метров по средней обеспеченности может проживать шесть человек. А в правительстве никак не связывают вычет с количеством проживающих. Хотя это и лучше, чем ничего. К тому же субъект Федерации может дать вычет многодетным вне зависимости от того, какова площадь жилья.

Не исключено, что сейчас все начнут шуметь, и на федеральном уровне нарисуют, что на ребенка - в любом случае вычет 20 кв. метров. Позаботятся о детях, но будет меньше доходная часть местного бюджета, меньше построят поликлиник и садов для тех же самых детей.

Напишут льготу в федеральном законе, будет меньше доходная часть муниципального бюджета, будут больше трансферты из федерального.

Льготы - это вопрос социальной справедливости. А почему только на детей, а не для пенсионеров или инвалидов?

Регионы должны сами выстраивать приоритеты. Для южных регионов более актуальной будет поддержка многодетных. А для Москвы, где доля пенсионеров постоянно растет, могут поддержать в первую очередь их".

Александр Дерюгин, директор Центра исследования региональных реформ Российской академии народного хозяйства и госслужбы при правительстве РФ

"Основная проблема - нет рыночной оценки большинства или очень большого количества объектов недвижимости. Фактически, она есть только в крупных городах, где реально есть рынок жилья.

Возможно, в некоторых случаях имеет смысл приравнять инвентаризационную и прочие используемые сейчас оценки вместо кадастровой. И использовать их при переходе на **налог** на недвижимость.

С другой стороны, если не вводить этот **налог**, то у нас никогда не будет рыночной оценки жилья.

Что касается вычетов и льгот, я бы самим регионам предоставил полное право решать, что облагать и какие льготы предоставлять, без установления минимумов на федеральном уровне. А то мы совсем не доверяем региональным властям, между прочим, пока назначаемым из центра. Можно подумать, что они так ненавидят свое население, что сдерут **налогами** три шкуры. А Федерация о населении заботится. Такой патернализм излишен. Пусть каждый регион решает этот вопрос сам".

Константин Апрелев, вице-президент Российской гильдии риэлторов

"Приобретя достаточно дорогую недвижимость, сейчас люди не понимают, но в перспективе у них может возникнуть существенная статья расходов, связанная с новым **налогом** на недвижимость. Пока это только как ожидание, но оно уже может выражаться в снижении спроса на определенную категорию недвижимости.

Главная проблема в связи с введением нового **налога** - не вполне корректное определение кадастровой стоимости и ставки **налога**. Кадастровая стоимость оказывается не приближенной к рыночной, а просто определяется сверху. Уже сейчас в Москве в отношении земли эта проблема существует. За счет изменения кадастровой стоимости земли в столице за короткое время фактически вдвое повышены ставки этого **налога**. В итоге в 30 раз за год вырос размер арендной ставки. То же самое может ожидать собственников в других регионах.

Мера по стимулированию регистрации вновь вводимых жилых объектов через повышенные ставки земельного **налога** на участки, выделенные под жилищное строительство, какого-то системного и предметного влияния на рынок не оказала. Сумма **налога** была не столь велика".

HTML/CSS: Marat Tanalin | www.tanalin.com

"Практический бухгалтерский учет. Официальные материалы и комментарии", 2013, N 6

14.05.2013

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: ГОРИЗОНТЫ БУДУЩЕГО

(Комментарий к Письму ФНС России

от 15.04.2013 N БС-2-11/264

<О введении налога на недвижимость>)

Налог на недвижимость - это новое "детище" налогового законодательства, которое "вынашивают" законодатель и Минфин России. "Беременность" этим налогом затянулась (работа над законопроектом длится уже почти 10 лет - с 2004 г.), и предстоящие "роды" вызывают страх. Скорее даже не сами "роды", а боязнь "послеродовых осложнений". Трепет от введения нового налога, похоже, присутствует не только у налогоплательщиков (и граждан, и юридических лиц), но и у разработчиков законопроекта, а также у чиновников, которым придется реализовывать закон на практике и осуществлять его налоговое администрирование.

Чиновники, понятное дело, боятся потерять доходы, поступающие ныне от трех налогов: земельного, налога на имущество организаций и налога на имущество физических лиц. Именно на смену им должен прийти сначала налог на недвижимое имущество (для физических лиц), а затем и налог на недвижимость (для юридических лиц). Кроме того, новый налог имеет весьма существенное социально-экономическое значение. Поэтому есть боязнь того, что недостатки в концепции введения нового налога могут обострить социальную напряженность в обществе. Отсутствие необходимой базы для расчета налога на недвижимое имущество, необходимость приведения в порядок данных по объектам недвижимости и земельным участкам и их оценке как раз и являлись причиной того, что введение этого налога откладывалось на протяжении ряда лет.

В начале текущего года на заседании Совета по развитию местного самоуправления Президент РФ заявил о том, что Правительству РФ поручено, цитируем: "...внести изменения в законодательство, обеспечивающее право субъекта Федерации с 2014 г. вводить местный налог на недвижимое имущество. Этот налог должен стать важным источником доходов местных бюджетов. Но для этого, для того чтобы этот налог был введен, нужно как следует поработать с точки зрения приведения в порядок самой документации по недвижимости... введение периодически откладывалось, так как сначала надо было подготовить необходимую базу для его расчета, привести в порядок данные по объектам недвижимости и земельным участкам, провести оценку объектов" (http://state.kremlin.ru/face/17397). В свете этих высказываний финансовое ведомство и активизировало работу над проектом новой главы НК РФ о налоге на недвижимое имущество.

А что же пугает граждан? А их страшит то, что новый налог на частную собственность станет непомерным финансовым рабством, причем не только для нынешних, но и для будущих поколений.

Такая ситуация сложилась из-за информационного вакуума. На сайте Госдумы (http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=51763-4&sort=date) выложен только законопроект 2004 г. И последнее событие, связанное с этим законопроектом, датировано январем 2012 г. Тогда документ был рассмотрен думцами во втором чтении и единственное принятое решение свелось к назначению Комитета Госдумы по бюджету и налогам ответственным за рассмотрение этого законопроекта.

А отсутствие информации порождает слухи и домыслы, которые пугают людей и отнюдь не внушают доверия к государству.

Комментируемое Письмо ФНС России от 15.04.2013 N БС-2-11/264 - это попытка прояснить ситуацию с предстоящим введением нового налога на недвижимое имущество. Из короткого текста запроса трудно понять, что хотел узнать его автор. Резонно предположить, что он хотел узнать подробности о новшествах налогообложения и сроках введения нового налога. А быть может, он высказывал и свою точку зрения относительно того, каким должен быть "новорожденный" налог. Такой вариант тоже не исключается, поскольку составители ответа в конце выразили благодарность обратившемуся к ним человеку за активную жизненную позицию.

Мы тоже решили внести свою лепту в раскрытие информации. Помимо пояснения ответа, данного налоговой службой в Письме, поделимся информацией о долгожданных поправках в ранее упомянутый законопроект, а точнее, о проекте гл. 32 "Налог на недвижимое имущество", который в конце апреля обнародовал Минфин России (http://www1.minfin.ru/ru/legislation/projorders/).

Коротко о главном

Начнем с разъяснений налоговиков, которые, отвечая на запрос, начали издалека.

Первая половина Письма - это ритуальное цитирование положений НК РФ. Составители Письма напомнили автору о том, что в основе российского налогового законодательства лежат положения НК РФ и федеральных законов, принятых в соответствии с Кодексом. Тем самым налоговики дали понять, что норма о налоге на недвижимое имущество не будет действовать, если порядок ее принятия не будет соответствовать НК РФ.

Далее в Письме подчеркнуто, что при введении нового налога на недвижимое имущество нельзя пренебрегать одним из положений п. 1 ст. 3 НК РФ, согласно которому при установлении налогов учитывается фактическая способность налогоплательщика к уплате налога. Это значит, что при введении налога должна быть определена цель и представлено финансово-экономическое обоснование. Как было сказано в пояснительной записке к первому варианту законопроекта, основная цель его введения состояла в создании налоговых условий для формирования рынка доступного жилья. По замыслу разработчиков законопроекта, установление налога на недвижимое имущество граждан, поступающего в местные бюджеты, должно было обеспечить возможность финансирования развития инфраструктуры и подготовки земельных участков под застройку с участием налогообложения уже построенного жилья. Тем самым должна обеспечиваться бюджетная основа для возвратности средств, привлекаемых для инженерной подготовки земель. Предполагалось снижение рисков и затрат застройщиков за счет отказа от административного регулирования условий, связанных с развитием инженерной и коммунальной инфраструктуры и передачей части построенного жилья. Все это должно было привести к снижению инвестиционной себестоимости возводимого жилья и увеличению его ввода, развитию застройки и расширению налоговой базы.

Но за 9 лет много воды утекло. Теперь одной из основных целей введения нового налога многие аналитики в один голос называют реализацию принципа справедливости налогообложения, так как **нагрузка должна перераспределиться с упором на более дорогое жилье и тех граждан, которые имеют возможность такое жилье приобретать**.

Наконец, в первой части ответа на запрос чиновники отметили, что НК РФ (ст. 17) требует четкого определения элементов налогообложения. Обязательными являются следующие элементы налогообложения:

- объект налогообложения;

- налоговая база;

- налоговый период;

- налоговая ставка;

- порядок исчисления налога;

- порядок и сроки уплаты налога.

При разработке и принятии законодательных норм о введении новых налогов указанные выше требования должны быть соблюдены.

Что касается непосредственно нового налога на недвижимое имущество, то о его положениях в Письме сказано очень кратко. Отмечено, что **в качестве налоговой базы предусматривается установить кадастровую (а не инвентарную, как сейчас) стоимость соответствующего объекта налогообложения**. В числе объектов налогообложения в Письме названы земельные участки, здания, строения, жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности физических лиц. В рамках законопроекта **сумма налога напрямую будет зависеть от суммарной кадастровой оценки объектов недвижимости**. В зависимости от этого параметра будут различаться и предельные размеры ставок налога. **Планка суммарной стоимости установлена на уровне 300 млн руб.** Для объектов, кадастровая стоимость каждого из которых превысит указанную границу, планируется применять повышенные ставки. О размере ставок в Письме умалчивается. Зато отмечено, что законопроектом **предусмотрено установление налогового вычета к размеру кадастровой стоимости. Его величина составит стоимость 20 кв. м общей площади соответствующего объекта налогообложения**. Право устанавливать конкретные налоговые ставки (в пределах или ниже предусмотренных законопроектом) будет предоставлено представительным органам муниципальных образований (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга). Эти же органы власти будут вправе устанавливать дополнительные налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков.

В конце Письма отмечено, что планируется поэтапное введение налога на недвижимое имущество на территории субъектов РФ в период с 2014 по 2018 г.

Ответ налоговиков, как видим, носит весьма общий характер.

Проект новой главы 31 "Местный налог на недвижимость" НК РФ

Теперь о том, чем в Минфине России закончилась работа над законопроектом, устанавливающим новый налог на недвижимость. Результаты этой работы министерство оформило в качестве поправок к проекту федерального закона N 51763-4 "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации", принятому Госдумой в первом чтении 10 июня 2004 г.

В качестве одной из поправок предложено дополнить НК РФ новой гл. 31, устанавливающей правила и порядок исчисления нового налога на недвижимое имущество.

В рамках проекта закона основные элементы налогообложения этим налогом сформулированы следующим образом.

Налогоплательщики

**В состав плательщиков налога** включены граждане, обладающие правом собственности на **объекты налогообложения**.

Объект налогообложения

Согласно ст. 38 НК РФ каждый налог имеет самостоятельный объект налогообложения, которым признается реализация товаров, работ, услуг, имущество, прибыль, доход, расход или иное обстоятельство, имеющее стоимостные, количественные и физические характеристики, с наличием которого налоговое законодательство связывает возникновение у налогоплательщика обязанности по уплате налога.

В проекте закона объектами налогообложения признаются **следующие объекты недвижимого имущества**:

- здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения;

- объекты незавершенного капитального строительства;

- земельные участки.

Заметьте, к числу объектов налогообложения законопроект относит объекты незавершенного капитального строительства. Поскольку это понятие в законопроекте не раскрывается, то будем руководствоваться положениями п. 1 ст. 11 НК РФ и применять нормы гражданского законодательства. К объектам незавершенного капитального строительства по Градостроительному кодексу РФ (п. 10 ст. 1) относятся здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено. Исключение составляют временные постройки, киоски, навесы и т.п. Как видим, в качестве объекта незавершенного строительства признается здание в целом, а не отдельные помещения в нем (например, квартиры). Так что дольщикам не стоит волноваться о том, что квартира в строящемся доме будет облагаться новым налогом. До момента ввода здания в эксплуатацию отдельные помещения в нем не регистрируются в качестве объектов незавершенного строительства.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, **объекты незавершенного строительства**. Но объектом обложения налогом на недвижимое имущество являются лишь те из указанных объектов, на которые у граждан есть права собственности. Право на объект незавершенного строительства может быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) по правилам ст. 25 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Для оформления права собственности на объект незавершенного капитального строительства необходимо иметь права на земельный участок, разрешение на строительство и проектную документацию. По замыслу Минэкономразвития России, для целей кадастрового учета предполагается перейти от заявительного порядка учета к автоматическому. Это значит, что такой учет будет осуществляться на основании копии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, представленного в орган учета органом местного самоуправления. Что должно существенно упростить жизнь гражданам, а также фискалам при исчислении налога.

Налоговая база

Следующий элемент налогообложения - налоговая база.

**Налоговая база** определяется в отношении каждого объекта налогообложения **как кадастровая стоимость** указанного ранее **недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения**.

С кадастровой оценкой земельных участков многие уже знакомы. Она основывается на классификации земель по целевому назначению (например, сельхозугодья, земли садоводческих, огородных и дачных поселений, земли городских поселений) и виду разрешенного использования (например, для жилищного строительства, для выращивания сельхозкультур и отдыха).

А что представляет собой кадастровая стоимость зданий, в которых мы живем? Этот вопрос очень волнует многих налогоплательщиков. Но в проекте новой главы НК РФ ответа на него нет.

**О подходах и принципах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого и нежилого фонда для целей налогообложения** можно узнать из Методических рекомендаций, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 03.11.2006 N 358. Согласно этому документу определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется в следующей последовательности. На первом этапе формируется перечень объектов оценки и анализируется информация о рынке объектов оценки. Это необходимо для обоснования выбора вида статистической модели оценки кадастровой стоимости. Затем определяют факторы стоимости (ценообразующие факторы) объектов оценки, собирают сведения об их значениях, группируют объекты оценки. На следующем этапе собирают рыночную информацию.

В качестве рыночной информации используют:

- цены сделок с объектами недвижимости, приведенные в официальных документах (в качестве приоритетных цен сделок используются цены сделок для целей ипотечного кредитования);

- цены предложений на объекты недвижимости, приведенные в официальных средствах массовой информации, а также на официальных сайтах организаций, специализирующихся на оказании услуг в сфере недвижимости;

- цены спроса на объекты недвижимости, приведенные в официальных средствах массовой информации, а также на официальных сайтах организаций, специализирующихся на оказании услуг в сфере недвижимости;

- сведения об арендных ставках (арендной плате) на объекты недвижимости;

- сведения о рыночной стоимости объектов оценки, установленной в отчетах об оценке;

- коэффициенты и индексы, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости;

- иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

Следующим шагом в определении кадастровой стоимости является построение статистической модели оценки кадастровой стоимости, анализ ее качества.

Если построенная статистическая модель выражает зависимость кадастровой стоимости объекта оценки от значений факторов стоимости (ценообразующих факторов), расчет кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется подстановкой значений факторов стоимости (ценообразующих факторов) объектов оценки в статистическую модель кадастровой стоимости.

Если построенная статистическая модель выражает зависимость удельного показателя кадастровой стоимости объекта оценки от значений факторов стоимости (ценообразующих факторов), кадастровая стоимость объекта оценки исчисляется следующим образом:

- вначале определяется удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки путем подстановки значений факторов стоимости (ценообразующих факторов) в статистическую модель;

- затем определяется кадастровая стоимость объекта оценки как произведение удельного показателя кадастровой стоимости объекта оценки и соответствующего показателя объекта оценки.

**Как видим, факторы кадастровой стоимости базируются на рыночной информации.** Стало быть, кадастровая стоимость будет близка к рыночной. Подтверждение этому можно найти и в п. 10 Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255). Там сказано, что **при установлении кадастровой стоимости объектов** (методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости) **определяется рыночная стоимость**, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

До 2013 г. решение о проведении государственной кадастровой оценки принимал Росреестр. Три года назад Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" было внесено дополнение в Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" в виде главы III.1 "Государственная кадастровая оценка". Согласно ст. 24.12 этого документа с 2013 г. государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ. В отдельных случаях, установленных законодательством субъекта РФ, такая оценка может проводиться по решению органа местного самоуправления. Тот орган, который принимает решение о проведении госоценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости. Обработка, внесение, учет, систематизация и хранение сведений, используемых при проведении государственной кадастровой оценки, ведутся специальным фондом данных. Порядок ведения данных этого фонда и предоставления его сведений утвержден Приказом Минэкономразвития России от 21.02.2011 N 53.

А что же БТИ? Они канули в вечность? Да нет. Они по-прежнему осуществляют технический и государственный учет жилищного фонда, его техническую инвентаризацию, оценку и переоценку, в том числе для целей налогообложения (п. п. 3, 7 Положения о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 N 1301).

Технические паспорта, регистрационные книги, иные документы, составленные БТИ до введения указанного положения, считаются действительными.

В то же время функции БТИ несколько трансформировались. Раньше, например, они готовили технические паспорта. Теперь же для кадастрового учета нужны технические планы (в них предусмотрена координатная привязка объектов недвижимости к земельному участку и определение координат). Но делать эту работу могут только кадастровые инженеры. Такие сотрудники в БТИ, как правило, есть, поэтому до 1 января 2014 г. функции по формированию технических планов сохранены за БТИ (п. 3 ст. 44 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости").

Об этом же справочно-правовой системе "КонсультантПлюс" сообщила в своем интервью руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Н. Антипина (http://www.consultant.ru/law/interview/antipina.html). Государственный кадастр недвижимости (ГКН) содержит огромный массив сведений (десятки миллионов документов) как о земельных участках, так и об объектах капитального строительства. И все эти сведения необходимо перенести (практически вручную) в электронную базу ГКН. Конечно, ошибки здесь неизбежны. Поэтому налогоплательщикам желательно иметь представление о параметрах своих объектов обложения налогом на недвижимое имущество, чтобы в случае выявления неточностей принять меры по их исправлению. Справочную информацию по объектам недвижимости (по кадастровому номеру, условному номеру или по адресу) в режиме онлайн можно узнать на сайте Росреестра (Государственные услуги -> Перечень оказываемых услуг -> Дополнительные возможности -> Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online).

И помните, что вред, причиненный физическим или юридическим лицам, в том числе в результате внесения в ЕГРП записей, не соответствующих закону, иному правовому акту, правоустанавливающим документам, возмещается за счет казны РФ в полном объеме.

Для целей обложения налогом на недвижимое имущество **кадастровая стоимость должна будет определяться по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом**.

Если объект налогообложения образован в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на дату постановки такого объекта налогообложения на кадастровый учет.

По проекту закона **предусмотрено предоставление налогового вычета, который будет определяться** по отношению к налоговой базе. **Запланированная величина вычета составляет 20 кв. м общей площади независимо от количества собственников**. На кадастровую стоимость этой величины будет уменьшаться налоговая база жилого помещения, в том числе жилого здания (строения), расположенного на земельном участке в садоводческом, огородническом и дачном некоммерческом объединении.

Это значит, к примеру, что в "двушке" общей площадью 60 кв. м налоговая база будет определяться как кадастровая стоимость 40 кв. м (60 - 20) общей площади. А если налогоплательщик имеет в собственности комнату общей площадью 18 кв. м, то он платить налог не будет. Ведь величина кадастровой стоимости вычета в этом случае превышает размер кадастровой стоимости этого объекта налогообложения. По законопроекту (п. 1 ст. 402) в такой ситуации налоговая база принимается равной нулю.

Налоговая база по объектам, находящимся в общей долевой собственности, будет определяться для каждого из налогоплательщиков пропорционально его доле в общей долевой собственности.

К примеру, если упомянутая ранее "двушка" принадлежит супругам на праве общей долевой собственности в соотношении 20 и 80%, то налоговая база с учетом налогового вычета для них будет определяться как кадастровая стоимость 8 кв. м (40 кв. м x 20%) и 32 кв. м (40 кв. м x 80%) общей площади соответственно.

А при нахождении недвижимости в общей совместной собственности налоговая база определяется для каждого из налогоплательщиков в равных долях. Предположим, что та же "двушка" находится у супругов, но не в общей, а в совместной долевой собственности, то есть доля каждого составляет 1/2. При таком распределении налоговая база с учетом налогового вычета для каждого из супругов будет равна кадастровой стоимости 20 кв. м (40 кв. м x 1/2).

Налоговые ставки

Налоговые ставки будут устанавливать представительные органы муниципальных образований (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга). При этом размеры ставок не должны будут превышать установленные гл. 32 НК РФ предельные значения. По проекту закона значения ставок установлены в зависимости от суммарной кадастровой стоимости объектов налогообложения, но отдельно в отношении жилых помещений и земельных участков. Сейчас ввести полноценный налог с единого объекта недвижимости весьма проблематично. Объясняется это тем, что у жилого здания и земли, на которой оно стоит, зачастую разные собственники. Например, многодетная семья имеет в собственности дом, который построен на земельном участке Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданном в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса. Да и во многих других случаях дом может принадлежать жильцам, а земля - государству.

Законопроектом предусмотрены две категории пороговых значений налоговых ставок.

**Первая категория ставок** установлена для **принадлежащей гражданину недвижимости, суммарная кадастровая стоимость которой составляет до 300 млн руб. включительно**. В этом случае ставка налога не должна превышать:

- **0,1%** - для жилых помещений, в том числе жилых зданий (строений), расположенных на земельных участках в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях, а также в отношении объектов незавершенного капитального строительства, относящихся к указанным объектам;

- **0,5%** - для иных зданий (строений);

- **0,3%** - для земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, занятых жилищным фондом или приобретенных для жилищного строительства, для земельных участков, используемых для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, дачных и приусадебных участков;

- **1,5%** - для прочих земель.

Как видим, для земельных участков, являющихся объектами обложения налогом на недвижимое имущество, законопроектом предусмотрены те же значения ставок, которые применяются сейчас для исчисления земельного налога в соответствии с гл. 31 НК РФ.

**Вторая категория ставок** предусмотрена для случаев, когда **кадастровая стоимость каждого принадлежащего гражданину здания (строения), жилого и нежилого помещения, объекта незавершенного капитального строительства превышает 300 млн руб.** В отношении таких объектов местным властям предоставлено право устанавливать повышенные налоговые ставки. Их значения **могут колебаться в размерах от 0,5 до 1% включительно**.

В отношении объектов налогообложения (кроме земельных участков) допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий налогоплательщиков, кадастровой стоимости и (или) вида использования соответствующего объекта. А в отношении земельных участков ставки могут устанавливаться в зависимости от категорий налогоплательщиков, категории земель и (или) вида разрешенного использования земельного участка.

В целях определения налоговой ставки первой категории суммарная кадастровая стоимость определяется как сумма кадастровой стоимости всех объектов налогообложения, находящихся в собственности, в постоянном (бессрочном) пользовании, в пожизненном наследуемом владении налогоплательщика, на территории РФ.

Пример. В собственности гражданина имеется квартира, комната и дачный участок. Предположим, что кадастровая стоимость квартиры (с учетом предоставляемого вычета) составляет 4 млн руб., комнаты - 1 млн руб., а кадастровая стоимость дачного участка - 500 тыс. руб. Нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования для объектов, суммарная кадастровая стоимость которых составляет до 300 млн руб. включительно, налоговая ставка в отношении жилого помещения установлена в значении, равном 0,1%, а для земель дачного и садово-огороднического назначения - в размере 0,2%.

Сумма налога исчисляется налоговыми инспекциями по истечении налогового периода (календарного года) отдельно по каждому объекту налогообложения как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.

Суммарная кадастровая стоимость жилых объектов будет равна 5 млн руб. (4 + 1), а сумма налога для этих объектов недвижимости составит 5000 руб. (5 млн руб. x 0,1%). Сумма налога с кадастровой стоимости дачного участка будет равна 1000 руб. (500 000 руб. x 0,2%). Общая сумма налога составит 6000 руб. (5000 + 1000).

Отдельные правила порядка исчисления налога

Законопроектом регламентирован порядок исчисления налога на недвижимое имущество в случае возникновения (прекращения) у налогоплательщика в течение налогового периода прав на объект налогообложения. В такой ситуации применяется коэффициент в виде отношения числа полных месяцев нахождения прав у налогоплательщика к числу календарных месяцев в налоговом периоде. Для целей исчисления рассматриваемого налога месяц возникновения прав будет признаваться полным, если факт передачи прав относится к периоду до 15-го числа месяца включительно. Если факт возникновения (прекращения) прав состоялся после 15-го числа, то за полный месяц принимается месяц прекращения указанных прав.

Предположим, что квартира продана в июле после 15-го числа. Понижающий коэффициент в этом случае будет равен 7/12, а сумма налога будет рассчитана по формуле:

сумма налога на недвижимое имущество = налоговая база x налоговая ставка x 7/12.

Другими словами, сумма платежа уменьшается в зависимости от количества полных месяцев принадлежности налогоплательщику объекта недвижимости.

Налог нужно будет платить по месту нахождения объектов налогообложения на основании налогового уведомления, направляемого налогоплательщику налоговой инспекцией. Срок уплаты - не позднее 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Подытожим сказанное. Новый налог на недвижимое имущество (если будет принят рассматриваемый нами законопроект) будет носить рамочный характер и устанавливать предельные ставки налога. Конкретный размер ставок будут устанавливать муниципалитеты. В дополнение к рассмотренному налоговому вычету они же смогут вводить дополнительные льготы. Налог будет вводиться поэтапно нормативно-правовыми актами тех субъектов, которые закончат оценку объектов капитального строительства и будут готовы к введению налога. Переходный период продлится до 1 января 2018 г.

Т.Маслова

Эксперт "ПБУ"

Подписано в печать

14.05.2013

"Бюджет", 2013, N 4

НОВАЯ БАЗА - НОВЫЙ НАЛОГ

В феврале было объявлено о завершении работ по кадастровой оценке объектов капитального строительства в масштабах страны. Таким образом, жилые и нежилые помещения, здания, строения и сооружения теперь имеют новый официальный "ценник", который в ближайшем будущем станет использоваться для начисления имущественных налогов.

Опыт переоценки ценностей

Отсутствие всеобщей рыночной оценки было одним из главных препятствий для введения давно анонсированного налога на недвижимость, который объединил бы налог на имущество физических лиц и земельный налог. Если последний уже несколько лет рассчитывается от кадастровой (приближенной к рыночной) стоимости земельных участков, то в качестве налоговой базы по налогу на имущество физических лиц по-прежнему выступает так называемая инвентаризационная стоимость объектов недвижимости (стоимость БТИ).

Инвентаризационная стоимость никак не связана с реальной ценой объекта. Кроме того, в силу специфики методики ее определения оценка БТИ может различаться в разы для недвижимости одной и той же ценовой категории. Так, просторные апартаменты в центре Москвы вследствие начисляемой амортизации могут оцениваться в несколько сотен тысяч рублей, а скромная квартира в новостройке в Московской области - в 2 млн руб., то есть вполне по рыночному. Не считая прочих негативных последствий такой ситуации, это очевидный отход от принципов, сформулированных в Налоговом кодексе: всеобщность и равенство налогообложения, экономическая обоснованность налогов и сборов, недопустимость их произвольного установления.

Кадастровая оценка объектов капитального строительства - квартир, жилых домов, прочих зданий и сооружений - стартовала в 2010 г. На данный момент она завершена во всех 83 субъектах РФ: оценено более 67,5 млн объектов. В оценке недвижимости участвовало порядка 60 оценочных компаний и 1,2 тыс. оценщиков, а заказчиком этой масштабной работы выступил Росреестр. Предполагается, что ее результаты войдут в специально созданный Фонд данных государственной кадастровой оценки и появятся в открытом доступе на соответствующей странице сайта Росреестра. Пока же информацию о конкретных объектах там найти невозможно, даже если речь идет о регионах, в которых итоги оценки утверждены несколько месяцев назад. База данных лишь содержит сведения о некоторых сделках с недвижимостью, причем в обезличенном виде.

Тем не менее уже ясно, что разница между инвентаризационной и кадастровой стоимостью оказалась весьма значительной. По данным Российского общества оценщиков, она составляет в разных регионах от 6 до 20 раз. Причем чем лучше развит рынок недвижимости, чем выше спрос и предложение, тем сильнее этот разрыв. По словам все тех же оценщиков, во всех без исключения регионах кадастровая стоимость оцененных объектов все равно оказалась примерно на 20 - 30% ниже их реальной рыночной цены. Никто не скрывает, что такова была установка заказчиков работ, вероятно опасавшихся неблагоприятных социальных последствий реформы. На очевидные погрешности в оценке указывает хотя бы то обстоятельство, что Санкт-Петербург оказался лишь одиннадцатым в списке самых дорогих регионов (с точки зрения кадастровой стоимости квадратного метра), уступив даже Ростовской и Волгоградской областям.

Итак, нельзя отрицать, что рост налоговой базы получился колоссальным. Значит ли это, что и налоговые платежи граждан вырастут кратно? Такие опасения уже высказываются. Согласно наиболее мрачным сценариям граждане с низкими доходами, по каким-либо причинам владеющие дорогой недвижимостью в престижных районах (например, пенсионеры с квартирами в центре Москвы), постепенно будут вытесняться непомерной налоговой нагрузкой на окраины или в иные неблагополучные части города. Все это может привести к "геттоизации" крупных российских городов, их четкому внутреннему делению на бедные и богатые кластеры. В то же время очевидно, что само по себе изменение подхода к определению налоговой базы не позволяет делать ясных прогнозов: важно, какой будет концепция нового налога.

Налог на роскошь

Впрочем, ждать осталось недолго. Теперь, после того как кадастровая оценка всех объектов капитального строительства завершена, налог на имущество физических лиц может быть реформирован. Министерство финансов уже согласовало с остальными ведомствами соответствующий законопроект, между прочим представляющий собой новую версию принятого Госдумой еще в 2004 г. проекта N 51763-4. Вероятно, уже летом в Налоговом кодексе появится новая глава "Налог на недвижимое имущество". С 2014 г. муниципалитеты смогут решениями своих представительных органов вводить данный налог в действие (в таких муниципальных образованиях Закон РФ от 9 декабря 1991 г. N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц" перестанет действовать). Крайний срок для завершения данной работы - 1 января 2018 г.

Следует отметить, что о появлении так называемого единого объекта налогообложения (помещение плюс земельный участок, на котором оно расположено), как планировалось ранее, речи пока не идет. Жилые и нежилые объекты, а также земельные участки, принадлежащие физическим лицам, будут облагаться отдельно и по разным ставкам. При этом вопросы налогообложения юридических лиц нововведениями вообще не затрагиваются.

Пока основные параметры нового налога выглядят следующим образом. Плательщиками налога на недвижимое имущества будут признаны физические лица, обладающие на праве собственности зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями, а также земельными участками как на праве собственности, так и на праве постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения. Налоговые ставки будут устанавливаться представительными органами муниципальных образований в зависимости от суммарной кадастровой стоимости объектов налогообложения, находящихся в собственности, в постоянном (бессрочном) пользовании или в пожизненном наследуемом владении налогоплательщика. Для объектов, для которых суммарная кадастровая стоимость не превышает 300 млн руб. включительно, максимально допустимые налоговые ставки составят:

- 0,1% в отношении жилых помещений, в том числе жилых домов (строений), расположенных на земельных участках, а также в отношении объектов незавершенного капитального строительства, относящихся к указанным объектам;

- 0,5% в отношении объектов капитального строительства и объектов незавершенного капитального строительства, не относящихся к жилищному фонду.

Для объектов капитального строительства и объектов незавершенного капитального строительства, чья суммарная кадастровая стоимость превышает 300 млн руб., независимо от их принадлежности к жилищному фонду ставка составит 0,5%.

Ставки налогообложения земельных участков физлиц останутся на текущем уровне: 0,3% - для земель сельхозназначения, участков, занятых жилищным фондом, а также предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, дачного хозяйства; 1,5% - для всех прочих земельных участков. Единственное новшество - все тот же элемент налога на роскошь: для участков дороже 300 млн руб. будет установлена максимальная ставка в 1,5% независимо от категории земли и разрешенного использования земельного участка.

При определении налоговой базы нового налога будут применяться два вида вычетов. Все налогоплательщики в отношении жилых помещений, а также жилых строений, расположенных на земельном участке, получат вычет в размере кадастровой стоимости 20 кв. м этого объекта. Он рассматривается как главная социальная гарантия наименее обеспеченным гражданам, как правило, владеющим небольшими квартирами. Второй вычет - 30 кв. м - предлагается предоставить отдельным категориям налогоплательщиков (например, Героям Советского Союза и Российской Федерации, полным кавалерам ордена Славы, инвалидам, ветеранам Великой Отечественной войны). По другим сведениям на федеральном уровне будет предусмотрен только первый вычет, а все, что сверх него, останется на усмотрение местных властей. Это разительно отличается от нынешней ситуации, когда значительное количество льгот установлено именно в федеральном законодательстве. Вообще всячески подчеркивается, что у муниципальных образований будут все полномочия по снижению налоговых ставок, их дифференциации, а также по увеличению вычетов, расширению перечня их получателей, предоставлению дополнительных налоговых льгот.

В цифрах

Минфин России предварительно проанализировал последствия реформы налога на имущество физлиц. Без учета возможных местных льгот и исходя из максимальной ставки налога средняя налоговая нагрузка для владельца двухкомнатной квартиры площадью 55 кв. м составит 1,2 тыс. руб. в год, трехкомнатной квартиры площадью 75 кв. м - 1,8 тыс. руб. в год. А по более общей оценке Федеральной налоговой службы средний размер налога составит почти 1,5 тыс. руб. с квартиры против 686 руб. в 2011 г.

Согласно данным ФНС средняя по стране цена 1 кв. м недвижимости, используемая для целей налогообложения, составляет 32 тыс. руб. Однако, например, в Москве метр жилой квартиры оценивается в среднем более чем в 165 тыс. руб. Простой расчет показывает, что все тот же собственник 55-метровой квартиры, окажись он москвичом, вынужден будет ежегодно платить порядка 5,7 тыс. руб. Это уже достаточно чувствительная для населения нагрузка - по сути не что иное, как тринадцатая квартплата. Особенно заметной она может оказаться для собственников так называемых инвестквартир. Гражданам остается надеяться, что в городах с дорогой недвижимостью власти не станут устанавливать планку налога на максимальном уровне, впрочем, опыт взимания земельного налога показывает, что этот соблазн очень велик.

Отметим, что в отношении квартир, домов и прочей недвижимости действует ровно тот же порядок оспаривания их кадастровой оценки, что и для земельных участков (см. материал "Кадастровые войны: что ждать регионам", с. 70). Нельзя исключать, что наиболее пострадавшие в результате реформы собственники начнут активно пользоваться этим механизмом, сокращая свои налоговые обязательства. Пока же в Минфине посчитали, что реформа принесет местным бюджетам дополнительно порядка 40 - 45 млрд руб. налоговых поступлений (сейчас налог на имущество физических лиц ежегодно собирает примерно 20 млрд руб.). Но это опять-таки без учета местных льгот, которые, вполне вероятно, будут предусматриваться при введении налога в соответствующих муниципальных образованиях.

В Минфине России признают, что в самое ближайшее время, то есть в 2014 г., новый налог может появиться только в наиболее продвинутых регионах. После проведения массовой оценки объектов капстроительства главным препятствием остается необходимость совмещения данных, содержащихся в государственном кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Эта работа, предполагающая среди прочего, установление собственников многих объектов недвижимости, завершена далеко не везде.

М.А.Цуциев

Подписано в печать

12.04.2013

#### **20.03.2013****Золотой Рог (zrpress.ru)**Борис Кагарлицкий: Введение налога на недвижимость – это как попытка отнять жилье

По словам заместителя министра финансов РФ Сергея Шаталова, новое налоговое бремя ляжет на плечи россиян уже в 2014 году.

По словам Сергея Шаповалова, максимальная ставка **налога** на недвижимость для большинства россиян составит 0,1% от его оценочной стоимости. Для олигархов эта сумма будет всего 0,5%. На сегодняшний день завершена основная подготовительная работа.

В кулуарах финансового министерства ходит слух, что дополнительным налогообложением могут обложить еще и роскошное жилье, но конкретных предложений по этому поводу пока никто не вносил.

Минфин обещает вводить **налог** на имущество поэтапно. Первыми под раздачу встанут наиболее богатые регионы Российской Федерации а также некоторые муниципальные образования. Весь процесс перехода на новое налогообложение завершиться к 2018 году.

Как сообщал Gudok.ru ранее, расчеты возможных налоговых изъятий подготовлены Федеральной налоговой службой (ФНС) по результатам проведенной кадастровой оценки объектов недвижимости в 83 регионах. По данным ФНС, средняя рыночная цена 1 кв. м в стране составляет сегодня 32 тыс. руб. В Москве стоимость жилья, конечно, выше. Здесь 1 кв. м - стоит 165,6 тыс. руб. для квартир, 109,1тыс. руб. для домов и 92,7 тыс. для нежилых помещений.

По самым усредненным оценкам уже с 2014 года налоговая нагрузка, выплачивая россиянами за собсвтенное жилье, удвоится и составит 1,46 тыс. руб. с квартиры против 686 руб. в 2011 году. В выигрыше окажутся те, кто проживает на небольшой площади, так как для расчета **налога** конкретной квартиры будут учитываться предусмотренные законопроектом вычеты: стандартные 20 кв. м на каждого собственника квартиры и 50 кв. м - для льготников. В результате **налог** на квартиру в 55 кв. м с учетом стандартного вычета составит 1,1 тыс., хотя реальные ставки будут отличаться весьма существенно из-за права муниципалитетов снижать ставку и менять размер налогового вычета.

Граждане, проживающие в стандартных однушках, двушках и трёшках, по словам чиновников, налогового бремени почти не ощутят. Расчеты показывают, что семье из трех человек, владеющей двухкомнатной квартирой площадью 55 кв. м, платить **налог** практически не придется, а единоличному владельцу такой квартиры в Москве, если он не льготник, предстоит "отдавать" государству по 5,6 тыс. руб. в год. **Налог** для собственника трех квартир суммарной площадью 200 кв. м составит 28,8 тыс. руб., а для собственника 500 кв. м - 232 тыс. рублей. Несмотря на это, чиновники заверяют, что россияне все равно будут платить за жилье меньше, чем жители Европы.

Не стоит забывать, что за регионами закреплено право снижать ставку **налога** на своей территории и вводить повышенные выплаты для владельцев нескольких помещений, как жилых, так и нежилых. Эксперты считают, что таким образом власти хотят "прижать" хозяев так называемой "инвестиционной" недвижимости.

Единый **налог** на недвижимость должен прийти на смену земельному и **налогу** на имущество. О том, что такая реформа необходима, говорят с 2000 года. На тот момент еще Президент РФ Дмитрий Медведев в 2010 году в своем бюджетном послании призвал ускорить подготовку к введению нового **налога**. Однако процесс затянулся. Минэкономразвития до сих пор считает, что подобный переход осуществлять слишком рано. Однако премьер-министр Дмитрий Медведев в конце января текущего года все-таки назвал ориентировочную дату начала перехода на новые правила налогообложения недвижимого имущества - начало 2014 года.

Главный экономист Deutsche Bank в России Ярослав Лисоволик назвал введение **налога** на недвижимость необходимой и справедливой мерой. По его словам, она может наполнить нелишними средствами не очень богатые региональные и муниципальные бюджеты. Другое дело, что введение прогрессивного налогообложения породит всевозможные схемы ухода от него. "Потребуется создать более эффективное налоговое администрирование и ввести дополнительные меры контроля за **недвижимым имуществом физических лиц**", - рассказал Gudok.ru Ярослав Лисоволик.

Аналитик УК "Финам Менеджмент" Максим Клягин отметил, что если подойти к введению налогооблажения на недвижимость сбалансированно, то в среднесрочной перспективе заметных негативных последствий для основной массы россиян не последует. Не подорожает и цена квартир для покупателей. "Даже с учетом привязки к рыночным ценам, налоговая нагрузка вырастет не столь значительно, чтобы оказать влияние на стоимость объектов недвижимости. Возможно, несколько более чувствительно отреагирует рынок аренды - повышение издержек сразу же отразиться на ставках - но и здесь изменения, скорее всего, будут носить умеренный характер", - заявил Gudok.ru аналитик.

А вот директор Института глобализации и социальных движений Борис Кагарлицкий считает, что налоговые инициативы правительства - зло. "Проблема, в частности, в том, что методика его расчета не понятна, а суммы выплат по **налогу** привязаны к рыночным ценам, которые постоянно меняются. И что это за рыночная цена и откуда ее будут брать - это большой вопрос. Это цена продажи квартиры в объявлении или реальная цена, по которой она продается? На это нет ответа, но известно, что риелтерские конторы склонны завышать оценки", - заявил Gudok.ru социолог. Он добавил, что расценивает **налог** на имущества как "инструмент произвола" и даже называл сам процесс его внедрения "начавшимся крестовым походом против российского среднего класса".

Наибольший финансовый удар ощутят на себе то, кто относительно благополучно устроились по итогам 2000-х годов и проживают в собственных квартирах, а также пенсионеры, инвалиды и бедные люди, которые не имеют высоких доходов. Для последних, как отметил Борис Кагарлицкий, введение **налога** на недвижимость - это как попытка отнять жилье, пишет Gudok.ru.

<http://www.zrpress.ru/society/v-rossii_20.03.2013_59984_boris-kagarlitskij-vvedenie-naloga-na-nedvizhimost--eto-kak-popytka-otnjat-zhilje.html>

#### **20.03.2013****kvartira59.ru**Согласован единый налог на недвижимость

**налог**, недвижимость, кадастровая стоимость

Министерство финансов и Минэкономразвития согласовали законопроект о взимании единого **налога** на недвижимость с ее кадастровой стоимости. Об этом со ссылкой на федеральных чиновников пишет в номере от 19 марта газета «Ведомости».

На федеральном уровне ведомства приняли решение зафиксировать только максимальную ставку, которая для жилья составит 0,1 процента (0,5 процента для иных зданий), и единый налоговый вычет (20 квадратных метров на объект независимо от числа собственников), отмечает издание.  Все остальные параметры (общая ставка, дополнительные вычеты) будут определять регионы.

При этом законопроектом предусмотрена повышенная ставка в размере 0,5 процента для рантье, владеющих недвижимостью совокупной стоимостью свыше 300 миллионов рублей. Кроме того, для роскошного жилья площадью более 1000 «квадратов» ставка может достигнуть 2 процентов. Предполагается, что этот **налог** придется платить независимо от стоимости объекта. Министерства должны придумать механизм, чтобы независимо от формы собственности и прописки владельца подобная недвижимость облагалась высоким **налогом**.

**Налог** на **недвижимое имущество физических лиц** с его рыночной оценки должен быть введен с 2014 года, а Госдума должна принять законопроект к июню текущего года. По оценкам Федеральной налоговой службы России, средний размер **налога** вырастет с 686 рублей с квартиры в 2011 году до 1466 рублей. **Налог** на среднестатистическую российскую квартиру площадью 55 «квадратов» составит 1120 рублей.

Планируется, что новый закон позволит в целом по стране увеличить сборы **налога** с физических лиц почти в шесть раз до 120–130 миллиардов рублей. Количество подлежащей налогообложению недвижимости может увеличиться с 35,44 миллиона объектов в 2011 году до 70,26 миллиона объектов, пишет Lenta.ru.

Анна Караваева

<http://kvartira59.ru/text/newsline_dom/633899.html>

#### **19.03.2013****Realto.Ru (Новости недвижимости)**

Полный абракадастр

Генеральный директор смоленского Агентства оценки Ковалевой и компании Галина Ковалева рассказывает "Деньгам", как случайно обнаружила, что переоценка земли прошла незамеченной для бизнеса, по крайней мере в их области: "В феврале у нас проходило заседание Научно-промышленного союза, куда входят многие предприятия Смоленска. На нем-то и выяснилось, что большинство предприятий вообще не знает, что государственная кадастровая оценка земель была завершена в прошлом году". При этом согласно постановлению смоленских властей, **налог** на недвижимость, рассчитанный по новой цене, будет введен в области уже с января 2014 года. "На то, чтобы оспорить оценку в рамках досудебных процедур, законом предусмотрено шесть месяцев, значит, осталось три. Я не говорю, что нужно бежать и оспаривать ее. Но хотя бы заглянуть в кадастр, узнать результаты оценки можно!" — говорит Ковалева.

Заглянуть в кадастр можно прямо на сайте Росреестра, однако в нем нет сведений о многих объектах. Данных о конкретной квартире, к примеру, в Москве, где результаты кадастровой оценки недвижимости были утверждены еще в конце 2012 года, просто нет в открытом доступе. Информацию о своей квартире в Смоленске профессиональный оценщик Ковалева, кстати, тоже не нашла. Отправила запрос в Росреестр и ждет, что результаты оценки ее квартиры пришлют в течение месяца.

Региональные тяжбы

В октябре прошлого года Владимир Путин потребовал максимально ускорить земельную реформу, ключевыми параметрами которой являются вовлечение в оборот земель и создание полноценного кадастра. В начале года Росреестр отчитался в завершении государственной кадастровой оценки земель. По данным главы Минэкономразвития Андрея Белоусова, оценка была проведена во всех 83 регионах. В ЕГКН внесены данные примерно о 70 млн объектов недвижимости.

С 2013 года полномочия по кадастровой оценке были переданы субъектам РФ (согласно законодательству кадастровая оценка должна проводиться раз в пять лет). Позднее президент предложил регионам переходить на расчет **налога** исходя из кадастровой стоимости с 2014 года, с тем чтобы к 2018 году этот процесс был завершен по всей стране.

Однако в феврале регионы забили тревогу: собственники в массовом порядке стали оспаривать результаты государственной кадастровой оценки в судах и выигрывать их. Одним из первых, кто не побоялся обозначить проблему, стал Татарстан. Как написал "Коммерсантъ-Казань", в середине февраля глава Минимущества республики Азат Хамаев сообщил, что на начало 2012 года в судах было заведено 560 дел с требованием собственников "заменить кадастровую стоимость земли на рыночную". Согласно оценкам татарских властей, местные бюджеты оказались под угрозой потери 700 млн руб. налоговых платежей. Процесс подачи исков в суды мог приобрести лавинообразный характер. По поручению президента Татарстана Рустама Минниханова была создана межведомственная рабочая группа во главе с вице-премьером Асгатом Сафаровым (бывший глава МВД Татарстана). "Коммерсантъ-Казань", цитируя Азата Хамаева, пишет, что в прокуратуру были направлены материалы о 18 участниках дел, в которых цена объектов по кадастровой и рыночной оценке различалась весьма существенно.

Примерно по такому же сценарию развивалась история и в Карелии: там республиканский арбитражный суд вынес решение в пользу ООО "Актив-плюс" и ИП Подкопайло В. В. Предприниматели добились отмены постановления правительства, согласно которому ставка аренды земли рассчитывалась исходя из кадастровой цены. После чего, по данным "Коммерсантъ-Санкт-Петербург", в суды республики поступило около 500 исков со схожими требованиями. Власти создали рабочую группу, задача которой — экономическое обоснование порядка ценообразования республиканских земель.

Творческий подход

Еще в прошлом году эксперты предупреждали: как только оценка кадастровой стоимости земли будет завершена, собственники завалят суды исками. То же самое и с недвижимостью. Например, когда в сентябре прошлого года власти МО провели массовую инвентаризацию 230 тыс. дач, глава ГУП МО МОБТИ Владимир Денисов утверждал, что для проведения оценки у области не хватает данных о 3,1 млн объектов из 6,3 млн. "Кадастровая оценка — это средняя температура по больнице. Она по определению отличается от рыночной цены конкретного участка земли или объекта. Поэтому любая кадастровая оценка может быть оспорена на раз, два, три",— рассказывает "Деньгам" на условиях анонимности один из оценщиков.

А оспорить государственную кадастровую оценку можно. "Если собственник не согласен с результатами кадастровой оценки, он может ее оспорить, представив оценку рыночной стоимости объекта, поскольку такая возможность закреплена законодательно в ФЗ "Об оценочной деятельности"",— говорит исполнительный директор НП СРО НКСО Иван Демин. Закон позволяет устанавливать стоимость объекта или по рыночной, или по кадастровой стоимости. Есть возможность оспорить кадастровую оценку и в досудебном порядке, подав заявление в территориальную комиссию Росреестра в течение шести месяцев с момента утверждения кадастровой оценки недвижимости. В конце февраля Минэкономразвития сообщило, что в Госдуму направлены поправки к закону "Об оценочной деятельности", в которых предлагается сделать досудебную процедуру бессрочной. Исходя из данных Росреестра комиссии признают правоту именно владельцев недвижимости: в 2012 году из 1823 заявлений о корректировке кадастровой оценки было удовлетворено 68%.

Собственно, вся проблема властей заключается в том, что оценку можно оспорить. К тому же, поскольку существует несколько методик оценки, заказчик получает диапазон цен, из которых может выбрать наиболее выгодную: нижняя планка, чтобы снизить налогооблагаемую базу, а высокая — чтобы использовать недвижимость в качестве залога по кредиту. Впрочем, сейчас в Думе находится законопроект, уточняющий статус оценщиков, а МЭР уже пообещало ужесточить их ответственность. "Из оценщиков хотят сделать козлов отпущения",— заявили "Деньгам" в одном из СРО оценщиков.

Деньги близко

Пока же владельцы недвижимости и местные власти имеют возможность каждый гнуть свою линию — завышать или занижать цену в зависимости от того, что им выгодно. Если говорить о **налоге** на недвижимость даже не с предприятий, а с физлиц, все равно получается приличная сумма. В январе "Ведомости" написали о попавших к ним расчетах ФНС последствий введения с 2014 года **налога** на **недвижимое имущество физических лиц** с его рыночной оценки. Налоговики исходили из ставки нового **налога** 0,1% для жилой и 0,5% для нежилой недвижимости (максимальные ставки **налога**, уже опубликованные МЭР). Оказалось, что сборы вырастут в 5,63 раза, до 137 млрд руб.

Но это в теории. На практике бизнес и местные власти часто находят "точки соприкосновения". Согласно отчету Счетной палаты, в 2010 году региональные и муниципальные бюджеты из-за налоговых льгот недосчитались более 530 млрд руб. Из них более 200 млрд руб. пришлось на льготы по имущественным **налогам**, льготы для бизнеса составили 183 млрд руб.

Возможность устанавливать категории льготников у местных властей сохраняется. Но у них пытаются забрать их ключевой бизнес — неконтролируемую распродажу незарегистрированных земель. До 2014 года все муниципальные власти обязаны представить соответствующие данные в ЕГКН. Когда в кадастре появятся схемы территориального планирования или генпланы, такие фокусы, как распродажа земель Бородинского поля или усадьбы Архангельское, проделывать станет труднее. То же касается и федеральных земель: еще до дела "Оборонсервиса" Следственный комитет выяснил, что 54% земель Минобороны не зарегистрировано и успешно выводится из ведения министерства через банкротства различных ООО. В Московской области, чтобы предотвратить тотальную распродажу земли, во время губернаторства Шойгу решили с 2013 года ввести мораторий на сделки с земельными участками, границы которых не определены. Новый и. о. губернатора Андрей Воробьев недавно приостановил все стройки в области для проведения ревизии.

При этом и в ЕГКН, по словам Ковалевой, встречаются такие ошибки, как площадь квартиры 800 кв. м вместо 29 кв. м или, наоборот, 54 кв. м вместо 120 кв. м. Правда, в массовом порядке такие ошибки начнут всплывать, лишь когда собственники получат первое уведомление об уплате **налога**. Вот тогда местные власти действительно накроет лавиной претензий, тем более что возможность оспорить государственную кадастровую оценку у собственников, по крайней мере пока, есть.

МАРИЯ ГЛУШЕНКОВА

<http://www.realto.ru/journal/recomm/show/?id=40395>

#### **18.03.2013****Гудок (gudok.ru)**Налог на недвижимость ударит по пенсионерам

По словам заместителя министра финансов РФ Сергея Шаталова, новое налоговое бремя ляжет на плечи россиян уже в 2014 году

Автор: Владислав Кукреш

Автор фото: Сергей Мамонтов/Gudok.ru

По словам Сергея Шаповалова, максимальная ставка **налога** на недвижимость для большинства россиян составит 0,1% от его оценочной стоимости. Для олигархов эта сумма будет всего 0,5%. На сегодняшний день завершена основная подготовительная работа.

В кулуарах финансового министерства ходит слух, что дополнительным налогообложением могут обложить еще и роскошное жилье, но конкретных предложений по этому поводу пока никто не вносил.

Минфин обещает вводить **налог** на имущество поэтапно. Первыми под раздачу встанут наиболее богатые регионы Российской Федерации а также некоторые муниципальные образования. Весь процесс перехода на новое налогообложение завершиться к 2018 году.

Как сообщал Gudok.ru ранее, расчеты возможных налоговых изъятий подготовлены Федеральной налоговой службой (ФНС) по результатам проведенной кадастровой оценки объектов недвижимости в 83 регионах. По данным ФНС, средняя рыночная цена 1 кв. м в стране составляет сегодня 32 тыс. руб. В Москве стоимость жилья, конечно, выше. Здесь 1 кв. м – стоит 165,6 тыс. руб. для квартир, 109,1тыс. руб. для домов и 92,7 тыс. для нежилых помещений.

По самым усредненным оценкам уже с 2014 года налоговая нагрузка, выплачивая россиянами за собсвтенное жилье, удвоится и составит 1,46 тыс. руб. с квартиры против 686 руб. в 2011 году. В выигрыше окажутся те, кто проживает на небольшой площади, так как для расчета **налога** конкретной квартиры будут учитываться предусмотренные законопроектом вычеты: стандартные 20 кв. м на каждого собственника квартиры и 50 кв. м – для льготников. В результате **налог** на квартиру в 55 кв. м с учетом стандартного вычета составит 1,1 тыс., хотя реальные ставки будут отличаться весьма существенно из-за права муниципалитетов снижать ставку и менять размер налогового вычета.

Граждане, проживающие в стандартных однушках, двушках и трёшках, по словам чиновников, налогового бремени почти не ощутят. Расчеты показывают, что семье из трех человек, владеющей двухкомнатной квартирой площадью 55 кв. м, платить **налог** практически не придется, а единоличному владельцу такой квартиры в Москве, если он не льготник, предстоит «отдавать» государству по 5,6 тыс. руб. в год. **Налог** для собственника трех квартир суммарной площадью 200 кв. м составит 28,8 тыс. руб., а для собственника 500 кв. м - 232 тыс. рублей. Несмотря на это, чиновники заверяют, что россияне все равно будут платить за жилье меньше, чем жители Европы.

Не стоит забывать, что за регионами закреплено право снижать ставку **налога** на своей территории и вводить повышенные выплаты для владельцев нескольких помещений, как жилых, так и нежилых. Эксперты считают, что таким образом власти хотят «прижать» хозяев так называемой «инвестиционной» недвижимости.

Единый **налог** на недвижимость должен прийти на смену земельному и **налогу** на имущество. О том, что такая реформа необходима, говорят с 2000 года. На тот момент еще Президент РФ Дмитрий Медведев в 2010 году в своем бюджетном послании призвал ускорить подготовку к введению нового **налога**. Однако процесс затянулся. Минэкономразвития до сих пор считает, что подобный переход осуществлять слишком рано. Однако премьер-министр Дмитрий Медведев в конце января текущего года все-таки назвал ориентировочную дату начала перехода на новые правила налогообложения недвижимого имущества - начало 2014 года.

Главный экономист Deutsche Bank в России Ярослав Лисоволик назвал введение **налога** на недвижимость необходимой и справедливой мерой. По его словам, она может наполнить нелишними средствами не очень богатые региональные и муниципальные бюджеты. Другое дело, что введение прогрессивного налогообложения породит всевозможные схемы ухода от него. «Потребуется создать более эффективное налоговое администрирование и ввести дополнительные меры контроля за **недвижимым имуществом физических лиц**», – рассказал Gudok.ru Ярослав Лисоволик.

Аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин отметил, что если подойти к введению налогооблажения на недвижимость сбалансированно, то в среднесрочной перспективе заметных негативных последствий для основной массы россиян не последует. Не подорожает и цена квартир для покупателей. «Даже с учетом привязки к рыночным ценам, налоговая нагрузка вырастет не столь значительно, чтобы оказать влияние на стоимость объектов недвижимости. Возможно, несколько более чувствительно отреагирует рынок аренды – повышение издержек сразу же отразиться на ставках – но и здесь изменения, скорее всего, будут носить умеренный характер», – заявил Gudok.ru аналитик.

А вот директор Института глобализации и социальных движений Борис Кагарлицкий считает, что налоговые инициативы правительства - зло. «Проблема, в частности, в том, что методика его расчета не понятна, а суммы выплат по **налогу** привязаны к рыночным ценам, которые постоянно меняются. И что это за рыночная цена и откуда ее будут брать – это большой вопрос. Это цена продажи квартиры в объявлении или реальная цена, по которой она продается? На это нет ответа, но известно, что риелтерские конторы склонны завышать оценки», – заявил Gudok.ru социолог. Он добавил, что расценивает **налог** на имущества как «инструмент произвола» и даже называл сам процесс его внедрения «начавшимся крестовым походом против российского среднего класса».

Наибольший финансовый удар ощутят на себе то, кто относительно благополучно устроились по итогам 2000-х годов и проживают в собственных квартирах, а также пенсионеры, инвалиды и бедные люди, которые не имеют высоких доходов. Для последних, как отметил Борис Кагарлицкий, введение **налога** на недвижимость – это как попытка отнять жилье.

Владислав Кукреш

<http://www.gudok.ru/economy/?pub_id=456907>

#### **11.03.2013****Правда-УРФО**<Черные> оценщики и крупный бизнес обескровят муниципалитеты

Эксперты прогнозируют новую волную споров по суммам **кадастровой** оценки, но на этот раз по недвижимости Недобросовестные оценщики земли стали головной болью глав муниципалитетов. Градоначальники безуспешно пытаются бороться с ними, но вслух имена врагов огласить не решаются. Представители профессионального сообщества в ответ пеняют муниципалам на отсутствие экспертизы ставок аренды и земельного налога и низкую активность в арбитраже. В то же время оценщики и эксперты признают наличие на рынке недобросовестных организаций, спрос на услуги которых с 2014 года может резко вырасти.

Пока к услугам <черных> оценщиков прибегают в основном частные предприниматели, крупные и мелкие предприятия, пытаясь снизить земельный налог и арендную плату. В администрациях муниципалитетов подчеркивают негативное влияние работы таких компаний на сбор земельного налога - одной из основных составляющих бюджета. Как рассказал <Правде УРФО> мэр Нижнего Тагила Сергей Носов, в мэрии даже составили списки недобросовестных оценщиков. Однако сегодня при обращении издания в администрацию муниципалитета чиновники перечень этих организаций предоставить отказались, заявив, что он предназначен только для внутреннего пользования. Сами предприниматели и оценщики призывают не связывать снижение стоимости земли только с деятельностью недобросовестных организаций.

<Когда проводилась первая **кадастровая** оценка земли в 2000-2001 годах, цена изначально была завышена в среднем раза в 1,5. С этого времени периодически шли нарушения в оценке. В 2008 году земля Каменск-Уральского металлургического завода завышена в 14 раз, Уральского алюминиевого завода - в 9,6 раз>, - рассказал <Правде УРФО> руководитель комитета по оценке собственности общественной организации предпринимателей <Опора России> Андрей Ильин.

Ошибки в **кадастровой** стоимости земли признают и сами исполнители. Как считает один из экс-сотрудников ФГУП <ФКЦ <Земля>, оценивавшего свердловские участки в 2007 году, <сначала была проведена четная оценка, но ее не приняли вышестоящие органы. Тогда землю оценили выше>.

Оспаривание стоимости земли в настоящее время приняло массовый характер. НП <Саморегулируемая организация оценщиков <Экспертный совет> проанализировало работу комиссий Росреестра в 2012 году в 15 регионах России, включая Свердловскую область. Всего было рассмотрено около 1 700 заявлений о снижении **кадастровой** стоимости, из них более 2/3 заявлений было удовлетворено. В 70% случаев, когда было принято решение снизить **кадастровую** стоимость до размера рыночной, разница между ними составляла от 2 до 10 раз. <Когда главам высылали отчеты о **кадастровой** стоимости, они сидели и радовались, так как получили бы больше денег в бюджет. Экономический анализ ставок в муниципалитетах зачастую не проводят>, - считает Андрей Ильин.

Предприниматель не отрицает, что бизнес прибегает к услугам и недобросовестных оценщиков, готовых изменять стоимость земли на порядок. При этом спрос есть не только на снижение, но и на повышение ставок. <Возьмем, к примеру, Краснотурьинск. **Кадастровая** стоимость кирпичного завода, принадлежащего Анатолию Сысоеву, там была завышена в 6 раз. Собственник снизил через суд ее в 40 раз. С помощью оценщиков пытаются и завысить стоимость земли>, - приводит примеры для <Правды УРФО> Андрей Ильин.

С легкостью узаконить изменение стоимости земли позволяет сложившая система принятия судебных решений. Вместо экспертизы стоимости, указанной оценщиком, при проверке данных применяется так называемая нормативно-методическая экспертиза. Она проверяет только соответствие процедуры оценки законодательству, а не сам расчет. Сам отчет оценщика о стоимости земли получить проблематично.

<Чем больше экономия при снижении стоимости земли, тем больше получит оценщик. Их отчеты - это, как правило, коммерческая тайна. Они есть у оценщика либо в суде. Чтобы понять, как проводится оценка, я бы для начала изучил рынок конкурсов предприятий и органов субъекта для привлечения оценщика и те цены, за которые им предлагают провести работу>, - считает директор компании в сфере землеустройства и кадастра <Уралцентрозем> Игорь Жирнов.

Представители профессионального сообщества оценщиков в беседах с <Правдой УРФО> отметили, что начальная цена оценки участка или пула участков идет от 15 тыс. рублей и может достигать нескольких сотен тысяч. При попытке снизить оплату услуг, качество работы страдает. По данным СРО <Эспертный совет>, в отчетах об определении **кадастровой** стоимости зачастую используется некорректная методология или излишне упрощенная модель ценообразования. Фактически на стоимость объекта существенно влияет около десятка разных характеристик, при этом в модель иногда попадает около 3-4 из них. Однако и спорную **кадастровую** стоимость земли в муниципалитетах есть возможность отстоять.

<Я сталкивался с недобросовестными оценщиками. Они предлагали свои услуги, потом намеревалась сразу закрыть контору. Я отказался. На месте главы я бы создал МУП <Архитектурное бюро>, через которое шло бы выделение земли и решались бы споры по ней>, - предлагает депутат Законодательного собрания области Максим Серебренников.

Пока муниципалитеты преимущественно решают земельные споры в судах, где, как уже сказано, применяется нормативно-методическая экспертиза, и с равным успехом могут выиграть как честные, так недобросовестные оценщики. На проведение собственной оценки земли, по словам чиновников, в городских бюджетах денег не закладывается. Проверить точность расчетов оценщика возможно с привлечением саморегулируемых организаций. Всего в России их насчитывается 11, из которых 5 имеют филиалы в Свердловской области. Представители 2 из них сообщили <Правде УРФО>, что настроены против <черных> оценщиков.

<Оценщик зарабатывает на отчете. Недобросовестные оценщики отбирают хлеб у качественных оценщиков. На рынке Свердловской области зарегистрировано более 110 оценочных компаний и более 50 физических лиц, осуществляющих свою деятельность как ИП. Из них около 20 компаний работают активно и качественно. Говорить о недобросовестных оценщиках было бы некорректно. Надо разбирать конкретные примеры. Есть случаи, когда оценщики работают некачественно. За нарушения СРО применяют к оценщикам прежде всего дисциплинарные меры, штрафы, взыскания. По моему мнению, необходимо перенять опыт Омска и внести изменения в законодательство: в судах или комиссиях по рассмотрению споров о результатах **кадастровой** стоимости вместе с отчетом оценщика о рыночной стоимости участков предоставлять экспертизу СРО на подтверждение стоимости объекта оценки. Пока этого нет, некоторые оценщики будут пользоваться существующим пробелом в законодательстве и применять только нормативно-методическую экспертизу>, - поделилась мнением с <Правдой УРФО> эксперт-оценщик СРО <Экспертный совет> Светлана Артемьева. Существующая брешь в законодательстве, по мнению оценщиков, в 2014 году может привести к более масштабным проблемам. На заседании Госсовета в феврале премьер РФ Дмитрий Медведев с будущего года предложил перейти к налогообложению недвижимого имущества, исходя из его **кадастровой**, а не **инвентаризационной** стоимости. Для большинства граждан это мало что изменит. Если **кадастровая стоимость имущества физического лица** не превысит 300 млн рублей, ставка для жилья выше 0,1% не поднимется. Для иных зданий ставка предусмотрена на уровне 0,5%, для строений на дачных и приусадебных участках - 0,3%, для других земель - 1,5%. Для собственников недвижимости стоимостью свыше 300 млн рублей, куда войдут и владельцы предприятий, предельная ставка установлена на уровне 0,5% для объектов капитального строительства и 1,5% - в отношении любых категорий земель. Уже сейчас оценщики прогнозируют новую волную исков в арбитраж об оспаривании **кадастровой** стоимости. <Правда УРФО> будет следить за развитием событий.

Статья: Налог на недвижимость пересмотрят еще раз
(Першин М., Смородинов М., Кутяева О., Сафронов Г.)
("Административное право", 2013, N 3)

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕРЕСМОТРЯТ ЕЩЕ РАЗ

**М. ПЕРШИН, М. СМОРОДИНОВ, О. КУТЯЕВА, Г. САФРОНОВ**

Минфин России решил отложить введение единого налога на недвижимость для физических лиц на более поздний срок. Как ожидается, налог будет обновлен не ранее 2015 года. Он будет взиматься с кадастровой стоимости недвижимости, а не с инвентаризационной, при этом максимальный сбор в отношении жилых зданий и помещений будет равняться 0,1%, нежилых - 0,5% от стоимости помещения.

Льготные категории граждан (пенсионеры, ветераны, инвалиды и герои советского союза) получат право на налоговые вычеты. Согласно доработанному законопроекту, существующие льготы будут сохранены как минимум до 2020 года.

**Михаил Першин, партнер, руководитель налоговой практики юридической фирмы Timofeev/Cherepnov/Kalashnikov, кандидат юридических наук. Комментарий.**

Разговоры о необходимости введения налога на недвижимость, который должен заменить собой два ныне действующих налога: налог на имущество физических лиц и земельный налог - ведутся давно. Помимо снижения операционных расходов, связанных с устранением двойного администрирования при взимании этих налогов, сами поступления в местные бюджеты должны возрасти из-за привязки обоих объектов к кадастровой цене. В отличие от инвентаризационной стоимости эта стоимость должна стать максимально приближенной к рыночной, а значит, в большинстве случаев увеличить доходы региональных бюджетов.

Но, похоже, изначальным планам Правительства по введению этого налога с 1 января 2014 года на территории РФ не суждено было сбыться.

По данным ПРАЙМ, 18 октября 2013 года замглавы Минфина России Сергей Шаталов сообщил журналистам о смещении сроков введения налога на недвижимость для физических лиц еще на один год. В качестве предельного срока для введения налога им был обозначен 2020 год.

И причин тому много...

Прежде всего остается незавершенной работа по кадастровому учету объектов недвижимости, а налог может быть введен только при условии утверждения кадастровой оценки объектов на уровне субъектов РФ.

Первоначально Росреестр обещал закончить эту работу к концу 2012 года, притом что в сентябре 2012 года недооцененными оставались 50 регионов из 83. По оценке специалистов, высказанной еще в прошлом году, формирование кадастра при самом оптимистичном прогнозе могло быть выполнено к началу 2015 года, а для создания полноценного кадастра в общей сложности потребуется не менее пяти лет.

Определенную роль в этом вопросе играет необходимость значительных средств для завершения формирования кадастра и проведения оценки. Однако при этом на фоне дефицита средств на проведение массовой оценки имущества вскрываются факты хищения значительных сумм из федеральной целевой программы по созданию системы государственного кадастра недвижимости.

Так, по данным Счетной палаты РФ, из 42,3 млрд. рублей израсходованных государством в рамках этой программы 23,9 млрд. рублей - это многочисленные финансовые нарушения и нецелевое использование денежных средств.

Уместно вспомнить и уголовное дело в отношении бывшего замруководителя Росреестра, курировавшего ее исполнение, а в настоящее время покинувшего страну.

В этой связи было бы интересно соотнести экономический эффект от введения налога с потерями на пути к его принятию.

Пока же, согласно выводам Счетной палаты, свыше 30% всех прав на недвижимое имущество остаются не синхронизированными с Единым государственным реестром правообладателей (ЕГРП), а в учете сохраняются многочисленные ошибки в сведениях об объектах капитального строительства.

Введение в такой ситуации налога, который должен затронуть самые широкие и, во многом, социально незащищенные слои населения, было бы безрассудством. Да и ФНС России могла бы оказаться передовым краем, принимающим весь удар "народного гнева" на себя без каких-нибудь полномочий по самостоятельному решению проблем. А в результате - отрицательный экономический результат налогового администрирования и повышение социального напряжения.

Пока же Минфин России рекомендует налоговым органам пользоваться инвентаризационной стоимостью имущества для расчета налога на имущество физических лиц (см. письмо Минфина России от 6 августа 2013 г. N 03-05-04-01/31566). Инвентаризационная стоимость ввиду своей малости практически не порождает споров в вопросах налогообложения.

Нет пока единого понимания в правительстве и относительно ставок будущего налога с учетом региональных особенностей. Слишком различные условия жизни людей по субъектам РФ. Планируемые же на сегодня ставки налога остаются ниже европейских стандартов налогообложения имущества.

Нельзя не учитывать и порядок введения в действие новых налогов, установленный п. 1 ст. 5 Налогового кодекса РФ, в соответствии с которым новое законодательство должно быть принято и опубликовано не позднее ноября предшествующего года, что до 2014 года уже вообще нереально.

При введении налога на недвижимость самым серьезным риском для граждан будет существенное увеличение налогового бремени по объектам, ранее учитываемым по инвентаризационной (заниженной) стоимости. Здесь нельзя не учитывать фактическую способность некоторых слоев населения к уплате таких налогов, которая должна отразиться в перечне льгот по налогу.

Кроме того, изменение налогового бремени может повлиять на стратегию приобретения и использования объектов недвижимости на рынке - люди могут начать избавляться от недвижимости, которую не в состоянии "содержать", могут измениться цены на сдаваемое в пользование жилье и иные объекты. Хотя отчасти обоснованным выглядит и мнение ряда экспертов, что при отсутствии иных надежных способов сохранения накоплений гражданами в России введение нового налога существенно не изменит приоритеты в сторону вложений в недвижимость.

Недостаточная организация процесса формирования кадастра объектов недвижимости в регионах уже сегодня имеет отрицательные последствия: имеют место многочисленные факты искажения и потери информации и документов, подлежащих передаче из органов технической инвентаризации в кадастр. Это вызвано как сложностями самой технической процедуры, так и нестыковками форматов данных, откровенной халатностью сотрудников, допускающих потерю данных, и другими "неуважительными" причинами. В результате срываются сделки, у собственников возникают дополнительные организационные и финансовые потери, особенно у предпринимателей.

В целом же это может повлечь новую череду исков в суды по оспариванию кадастровой оценки, действий государственных органов и имущественных споров.

Остается надеяться, что правительство и законодатели в дальнейшем не сделают резких непродуманных и неподготовленных шагов в данном социально значимом вопросе.

**Максим Смородинов, кандидат юридических наук, председатель Самарской коллегии адвокатов "Эгида". Комментарий.**

Несмотря на принятие Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении проекта Федерального закона N 51763-4 "О внесении изменений в часть вторую Налогового Кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты" еще 10 июня 2004 г., отложение срока введения единого налога на недвижимость для физических лиц является скорее объективной необходимостью, нежели непредсказуемым решением Министерства финансов РФ, что подтверждается проектом поправок к названному законопроекту, внесенным Правительством РФ в апреле 2013 г.

Необходимость перенесения срока принятия налога обусловлена, видимо, неподготовленностью граждан к введению данного налога, их негативным восприятием планируемых нововведений. Введение единого налога на недвижимость физических лиц в условиях повышенной социальной напряженности вряд ли сможет обернуться положительными последствиями для государства в целом.

Кроме того, как известно, проектом Федерального закона N 51763-4 предусматривается установление налога на недвижимость исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости. Однако до настоящего времени так и не была решена основная проблема, препятствующая введению налога, а именно введение полноценного кадастра, то есть первичной информации о том, какая недвижимость в стране есть и сколько она стоит. По сегодняшний день специалисты данной области утверждают, что в государственном кадастре недвижимости нет данных о правообладателях приблизительно 40% объектов недвижимости в РФ. В соответствии с Основными направлениями налоговой политики на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 года для введения налога на недвижимость предполагалось в 2012 году завершить проведение работ по массовой оценке объектов капитального строительства. Между тем проведение работ по кадастровой оценке объектов недвижимости и информационному наполнению государственного кадастра недвижимости к указанному сроку и до настоящего времени закончено не было.

Вместе с тем ранее указанным проектом поправок Правительства РФ к законопроекту была установлена некоторая ясность относительно размеров и порядка уплаты вводимого налога. Согласно вносимым поправкам, налогоплательщиками будут физические лица, обладающие правом собственности на недвижимое имущество, для земельных участков - также и физические лица, обладающие правом постоянного (бессрочного) пользования или правом пожизненного наследуемого владения на участок. Также внесенными поправками установлено, что налоговая база определяется в отношении каждого объекта как кадастровая стоимость недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Проектом Федерального закона N 51763-4 было установлено, что налоговая ставка устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в пределах от 0,1 до 1 процента налоговой базы. В проекте поправок уточнено, что указанные пределы будут зависеть от суммарной кадастровой стоимости объектов налогообложения одного налогоплательщика. Если такая стоимость менее 300 млн. руб., проектом предусматривается ставка не выше 0,1% по жилым помещениям, жилым зданиям. В отношении зданий, жилых и нежилых помещений, объектов незавершенного капитального строительства, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн. руб., налоговые ставки будут устанавливаются в размерах от 0,5 до 1 процента включительно.

Несмотря на наличие вносимых поправок, разнообразные льготы по уплате налога в них не предусмотрены. Единственной льготой, если ее можно назвать таковой, является уменьшение налоговой базы в отношении жилого помещения, жилого здания (строения) на земельном участке садоводческого, огороднического некоммерческого объединения на величину кадастровой стоимости 20 кв. м. общей площади налогообложения.

Ввиду вышеизложенного, несмотря на наличие множества неразрешенных до настоящего времени вопросов, определенная ясность вносится, и процесс, который должен завершиться введением единого налога на недвижимость физических лиц, постепенно продвигается вперед, а значит, вне зависимости от сроков указанный законопроект, в том или ином виде, обязательно будет принят.

**Ольга Кутяева, юрисконсульт GSL Law & Consuiting. Комментарий.**

Законопроект был внесен в Правительство Минфинов в августе этого года. Правительство дало свое заключение, поддержав данный документ, но только с учетом указанных замечаний. А Администрация Президента, в свою очередь, вообще отправила законопроект на доработку: ее не устроил ряд положений документа (в частности, вопросы касаются базового вычета и льготных категорий граждан). Чиновники считают, что, если документ будет принят в его нынешнем виде, это может привести к росту социальной напряженности.

На данный момент нельзя делать какие-то прогнозы по срокам принятия законопроекта, поскольку этот процесс начинался и откладывался неоднократно.

Эксперты считают, что необходимость замены ныне действующих налога на имущество и земельного налога единым налогом на недвижимость продиктована несовершенством законодательства. Кроме того, в идеальном случае введение такого налога может улучшить качество жизни: в случае, если собранные средства будут использоваться для развития российских городов и сел, поскольку практически во всех развитых странах мира существует налог на недвижимость и он как раз и служит источником пополнения местных бюджетов, которые, в свою очередь, обеспечивают социальную и дорожную инфраструктуру.

**Георгий Сафронов, юрист ООО "1-й Консалт Центр". Комментарий.**

Глобальная цель введения новой системы - восстановление социальной справедливости. Кадастровая стоимость намного ближе к рыночной, хотя и не учитывает, например, стоимость земли под домом. Но количество показателей учитываемых при расчете кадастровой стоимости намного выше, чем при расчете инвентаризационной. Так, первая учитывает площадь квартиры, количество комнат, этаж, на котором находится помещение, район застройки. Особую роль играет тип дома, в котором располагается квартира (в Петербурге выделяется более десятка таких типов: http://www.bn.ru/articles/2013/02/08/101304.html). Вторая же в основном основана на площади помещения.

Следовательно, налог, исчисляемый с кадастровой стоимости недвижимости, будет более адекватно отражать размер обязательных платежей, подлежащих взиманию.

Отложение на более поздний срок, скорее всего, связано со сложностью подсчета кадастровой стоимости для каждого объекта недвижимости. Введение единого налога требует от госорганов актуальной и полной, рассчитанной по единым критериям информации о налоговой базе.

Полученные расчеты кадастровой стоимости на данный момент не отражают рыночной стоимости имущества, поэтому введение единого налога на недвижимость не будет способствовать реализации глобальной цели - установлению социальной справедливости в уплате налога. Следовательно, нужно либо доработать критерии, либо отложить введение такого способа начисления налога.

#### **13.02.2013****News29.ru**«Лишних» метров не бывает: отношение к возможному увеличению налога на недвижимость

Уже в 2013 году может быть принят закон о **налоге** на **недвижимое имущество физических лиц**, исходя из его рыночной стоимости, который будет учитывать "реальную" стоимость жилья. Согласно прогнозам экспертов, ежегодные выплаты для граждан могут увеличиться в среднем в 10 раз. Конечно, новая схема расчета **налога** предполагает льготы: 20 "бесплатных" метров на каждого собственника жилья и 50 - для льготников (например, ветеранов Великой Отечественной войны или инвалидов), однако за каждый "лишний" метр сверх указанной нормы придется платить по ставке 0,1% от его рыночной стоимости. Например, для москвича-собственника квартиры площадью 60 м2, не имеющего льгот, сумма годового **налога** при рыночной стоимости квадратного метра в Москве 160 тыс. рублей составит 6400 рублей (по 160 рублей за каждый из 40 "лишних" квадратных метров) в случае, если он прописан в квартире один.

Специалисты крупнейшего в России сайта объявлений AVITO Недвижимость выяснили, как россияне относятся к подобной законодательной инициативе. По результатам опроса, 80,8% респондентов негативно относятся к возможному введению **налога**, полагая, что принятие закона еще больше обременит россиян, и без того испытывающих финансовые трудности. Еще 13,9% опрошенных готовы платить **налог**, но при условии появления адекватной системы льгот. И всего лишь 5,3% не пугает увеличение налоговых выплат. При этом многие опрошенные рекомендуют законодателям пересмотреть некоторые условия инициативы: например, ввести разное количество "бесплатных" метров для квартир в домах старой постройки и новостройках или вообще, увеличить "норму" до 30 кв.м.

Впрочем, далеко не каждый россиянин этими "лишними" метрами обладает. У более, чем половины опрошенных (51,9%) на каждого проживающего в квартире приходится не больше 20 м2, которые, согласно новому законопроекту, полагаются бесплатно. 5,5% респондентов являются льготниками, а, значит, будут иметь право на 50 "бесплатных" квадратных метров по схеме новой законодательной инициативы. А вот 42,6% участников опроса в случае введения **налога** придется раскошелиться. Собираются ли они что-либо предпринять в связи с этим?

Жилищные условия оказались важнее для 55,9% респондентов - они готовы платить за свои "лишние" метры. А 26,5% участвовавших в опросе проявили находчивость, заявив, что сдадут свободное жилье в аренду и, таким образом, "компенсируют" затраты, связанные с введением нового **налога**. Наконец, 17,6% опрошенных посетителей AVITO.ru в случае принятия закона допускают возможность, продажи или обмена квартиры на более компактный вариант.

"AVITO Недвижимость" - крупнейшая площадка для продажи и аренды недвижимости в России с ежемесячной посещаемостью 7,37 миллионов уникальных пользователей. Каждый день здесь размещается около 90 тысяч новых объявлений, в месяц эта цифра превышает 2 миллиона. Сделки с недвижимостью совершаются каждые 2 минуты. На ресурсе представлены все сегменты отрасли.

Мнение автора может не совпадать с мнением редакции сайта

<http://www.news29.ru/novosti/free-pr/_Lishnih_metrov_ne_byvaet_otnoshenie_k_vozmozhnomu_uvelicheniju_naloga_na_nedvizhimost/23358>

#### **31.01.2013****Dengi59.Ru - Обзоры.**

Налог на роскошь – отложить, налог на недвижимость – повысить!

Мировое сообщество ведет подсчет миллиардеров, а российские власти – заработка россиян в 2030 году. В центре внимания – кредитные долги, убыточные банки, новые **налоги** и льготы. Об этих и других новостях минувшей недели читайте в нашем обзоре.

Новым **налогом** обложат не миллиардеров, а вложения в недвижимость

В 2014 году в два раза может вырасти **налог** на недвижимость для частных лиц. При этом больше всего могут пострадать владельцы нескольких квартир. Федеральная налоговая служба рассчитала последствия введения в 2014 году **налога** на **недвижимое имущество физических лиц**. Так, в среднем по России он может составить 1466 рублей против 686 рублей в 2011 году. При этом, если россиян что-то не устраивает в работе налоговых органов или они не согласны с начисленными суммами, всегда можно пожаловаться и решить конфликт в досудебном порядке. Для отслеживания ситуации с жалобами на сайте налоговой есть специальный раздел «Узнай о жалобе», который отслеживает процесс рассмотрения жалобы и избавляет от необходимости звонить в налоговую.

Что касается **налога** на роскошь, то правительство решило пока его не вводить. «Да, мы понимаем, что объективно сверхбогатые люди должны делиться своим богатством с менее обеспеченными людьми, с бюджетом. Но для нас было важнее, чтобы они легализовали свои доходы», – отметил премьер-министр России Дмитрий Медведев. Кстати, 12 российских бизнесменов вошли в сотню богатейших людей планеты, по мнению агентства Bloomberg. Так что, в случае чего, будет кого «раскулачить».

Государство решило стереть границы между богатыми и бедными регионами. «Подтянуть» обездоленные регионы предложило Минрегионразвития, отмечая, что валовый региональный продукт в разных областях может отличаться в 67 раз. Поддержку на законодательном уровне решили оказать и индивидуальным предпринимателям. Целых три законопроекта, касающиеся страховых взносов, готовятся к рассмотрению в Госдуме. Первый законопроект ограничит страховые взносы для индивидуальных предпринимателей на уровне 6% от дохода, но не менее одного МРОТ. Второй предлагает сократить установленный фиксированный взнос на четверть для всех предпринимателей. Третий законопроект предполагает полную свободу индивидуальных предпринимателей-пенсионеров от уплаты взносов на пенсионное страхование. Напомним, с 1 января этого года фиксированные обязательные взносы для предпринимателей увеличились вдвое. Таким образом предприятия с доходом 50-100 тысяч вынуждены отчислять 70% дохода.

Предприятия, которые более трех месяцев задерживают зарплату, будут признаваться банкротами. Причем, согласно законопроекту, разработанному Минтруда России, «обсчитанные» сотрудники будут получать выплаты во вторую очередь – после арбитражного управляющего. Кстати, сначала деньги будут получать те, перед кем задолженность не превышает 30 тысяч рублей. Это необходимо, чтобы в случае недостатка средств выплатить большему количеству сотрудников, отмечают авторы законопроекта. Еще одним нововведением может стать то, что ответственность за задержки будут нести не только управленцы, но и собственники.

Кроме того, россиянам советуют готовиться к смене паспорта. Потому как в 2025 году бумажные паспорта должны будут целиком заменены электронными. Соответствующий законопроект разработала Федеральная миграционная служба. Согласно законопроекту, сменить паспорт на электронное удостоверение будут обязаны с 2015 года все граждане России, которым исполнилось 14 лет. Причем если российский паспорт можно будет использовать до 2025 года, то советский совсем утратит силу через два года.

Источники: РИА «Новости», «Российская газета», ИТАР-ТАСС, «Ведомости», Росстат

Алена ШУМИХИНА

<http://dengi59.ru/text/tech/616556.html>

#### **28.01.2013****TopRE - Публикации**Владельцев «инвестиционных» квартир могут заставить платить в 6 раз больше налогов

Для собственников нескольких помещений может резко вырасти **налог** на недвижимость

В распоряжении «Ведомостей» оказался подготовленный Федеральной налоговой службой (ФНС) для правительства расчет последствий введения с 2014 г. **налога** на **недвижимое имущество физических лиц** с его рыночной оценки. В его основу положены результаты проведенной по заказу Росреестра кадастровой оценки объектов недвижимости в 83 регионах. ФНС исходила из ставки нового **налога** в 0,1% для жилой и 0,5% для нежилой недвижимости.

Оказалось, что количество подлежащей налогообложению недвижимости может удвоиться — с 35,44 млн объектов в 2011 г. до 70,26 млн, а сборы — вырасти в 5,63 раза до 137 млрд руб. Даже если не учитывать новые объекты, а лишь те, которые облагаются у граждан сейчас, то сборы **налога** с рыночной цены недвижимости вырастут в 2,85 раза до 69,4 млрд руб.

Средняя рыночная цена 1 кв. м для целей налогообложения в стране составляет 32000 руб. Самый дорогой квадратный метр, разумеется, в Москве: 165589 руб. для квартир, 109098 руб. для домов и 92714 руб. для нежилых помещений.

ФНС подсчитала и как изменится размер **налога**. В среднем по России налоговая нагрузка удвоится и составит 1466 руб. с квартиры против 686 руб. в 2011 г. (см. таблицу на стр. 05).

Расчет сделан на основе предварительно установленных ставок, которые планировались к принятию Госдумой во втором чтении по состоянию на конец прошлого года (законопроект о новом **налоге** уже принят в первом чтении. — «Ведомости»), объясняет замруководителя ФНС Светлана Бондарчук.

Чтобы рассчитать **налог** для конкретной квартиры, нужно учитывать вычеты, предусмотренные законопроектом, замечает она: стандартные 20 кв. м на каждого собственника квартиры и 50 кв. м — для льготников.

Так, **налог** на среднероссийскую квартиру площадью в 55 кв. м с учетом стандартного вычета составит 1120 руб., говорит Бондарчук. При этом реальные ставки (и, соответственно, размер самого **налога**) могут существенно отличаться — муниципальные власти получат право снижать ставку и менять размер налогового вычета.

Высокая оценка стоимости 1 кв. м в Москве (около 160000 руб.) и крупные вычеты на каждого собственника приведут к значительной дифференциации налогового бремени. Например, семье из трех человек, владеющей двухкомнатной квартирой площадью 55 кв. м, платить **налог** не нужно вовсе. Человеку, владеющему в Москве такой же квартирой единолично, придется платить 5600 руб. в год. Если у него в собственности находится три квартиры суммарной площадью 200 кв. м, то ему придется перечислить в бюджет 28800 руб. Для собственника 500 кв. м нежилой недвижимости сумма **налога** составит 232000 руб. — вычет на нее не предусмотрен.

Впрочем, оценку кадастровой стоимости объекта, с которой будет взиматься **налог**, можно оспорить (см. врез). К тому же размер предельных ставок еще может измениться «в разы», сказал «Ведомостям» заместитель министра финансов Сергей Шаталов. По поручению президента Владимира Путина ставки должны быть приняты к июню, а **налог** будет введен со следующего года.

Торг уместен

Закон не считает проведенную государством оценку стоимости помещений окончательной. Любой собственник, не согласный с ее итогами, сможет оспорить стоимость метра в специальных территориальных комиссиях. Свои возражения нужно будет подкрепить отчетом независимого оценщика. Такой механизм предусмотрен принятыми еще в 2010 г. поправками в закон «Об оценочной деятельности».

Источник: Дмитрий Казьмин, Филипп Стеркин Ведомости

Дмитрий Казьмин, Филипп Стеркин

<http://topre.ru/publication/760.html>

#### **18.01.2013****Московская правда / Квартирны й вопрос**Тарифы вырастут летом

**Налог на имущество увеличился** С этого года средняя ставка налога на имущество **физических лиц** для москвичей вырастет на 21,8%.

Ставки рассчитываются от суммарной **инвентаризационной** стоимости жилых и нежилых помещений. В частности, ставка налога в размере 0,1% в отношении имущества с **инвентаризационной** стоимостью до 300 тыс. рублей включительно сохранена, при этом увеличена с 0,2% до 0,3% ставка при **стоимости имущества** от 300 до 500 тыс. рублей, то есть в среднем на 350 рублей в расчете на одну квартиру. Для имущества свыше 500 тыс. рублей вводится прогрессивная шкала налоговых ставок: от 500 тыс. до 1 млн. рублей ставка будет увеличена с 0,5% до 0,6% при росте налога на одну квартиру на 640 рублей, а при **стоимости имущества** более 1 млн. рублей ставка будет установлена в размере с 0,5% до 0,75%.

При этом повышение налога не коснется льготных категорий граждан. Доходы бюджета Москвы от увеличения налога в 2014 году составят 900 тысяч рублей.