

Налог на имущество физических лиц

Введен в соответствии с Федеральным законом от 04.10.2014
№ 284-ФЗ – глава 32 НК РФ

На территории г. Омска введен Решением Омского городского
Совета от 26 ноября 2014 г. N 283

Налог на имущество физических лиц по налоговой
классификации:

- Местный
- Прямой
- С физических лиц

Налогоплательщики налога на имущество ФЛ

физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения

Дополнительные условия:

- Если имущество, признаваемое объектом налогообложения, находится в общей долевой собственности нескольких физических лиц, налогоплательщиком в отношении этого имущества признается каждое из этих физических лиц соразмерно его доле в этом имуществе
- Если имущество, признаваемое объектом налогообложения, находится в общей совместной собственности нескольких физических лиц, они несут равную ответственность по исполнению налогового обязательства (плательщиком налога может быть одно из этих лиц, определяемое по соглашению)

Объект налогообложения налогом на имущество ФЛ

- 1) жилой дом (в т.ч., жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства);
- 2) жилое помещение (квартира, комната);
- 3) гараж, машино-место;
- 4) единый недвижимый комплекс;
- 5) объект незавершенного строительства;
- 6) иные здание, строение, сооружение, помещение.

Определение налоговой базы при налогообложении имущества ФЛ

1 вариант	2 вариант
исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения	исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения с дефлятором (2015 = 1,147)
<i>После утверждения субъектом РФ в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества</i>	<i>Если субъектом РФ не принято решение о расчете налоговой базы исходя из кадастровой стоимости <u>(до 01.01.2020 г.)</u></i>

Определение налоговой базы при налогообложении имущества ФЛ (вычеты)

Объект налогообложения	Значение вычета
Квартира	Кадастровая стоимость 20 М ² к общей площади квартиры
Комната	Кадастровая стоимость 10 М ²
Жилой дом	Кадастровая стоимость 50 М ² к общей площади дома
Единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом)	1 миллион рублей

Налоговые ставки по гл. 32 НК РФ (исходя из инвентаризационной стоимости)

Стоимость имущества	Ставка налога
До 300 тыс. руб.	До 0,1 %
От 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб.	От 0,1 до 0,3 %
Свыше 500 тыс. руб.	От 0,3 до 2,0 %

Налоговые ставки

(по Решению Омского городского совета № 297)

Стоимость имущества	Ставка налога (до 01.01.2015)	
	На жилые дома, квартиры, дачи	На строения, помещения, сооружения нежилого назначения
До 300 тыс. руб.	0,09 %	0,09 %
От 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб.	0,2 %	0,29 %
Св. 500 тыс. руб.	1, 0 %	1,99 %

**Налоговые ставки исходя из инвентаризационной стоимости
(по Решению Омского городского совета № 283 от 26.11.2014)**

Стоимость имущества	Ставка налога	
	На жилые дома, квартиры, дачи	На строения, помещения, сооружения нежилого назначения
До 300 тыс. руб.	0,1 %	0,1 %
От 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб.	0,3 %	0,3 %
Св. 500 тыс. руб.	1,5 %	2 %

Налоговые ставки по гл. 32 НК РФ (исходя из кадастровой стоимости)

Объект налогообложения	Ставка налога
<ul style="list-style-type: none">• жилые дома, жилые помещения;• объекты незавершенного строительства в случае проектируемого назначения таких объектов как жилой дом;• единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);• гаражи и машино-места;• хозяйственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не более 50 М² и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства	<p>До 0,1 % (местн. 0 – 0,3 %)</p>

Налоговые ставки по гл. 32 НК РФ (исходя из кадастровой стоимости)

Объект налогообложения	Ставка налога
<ul style="list-style-type: none">• административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;• нежилые помещения, назначение которых 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;• кадастровая стоимость каждого из объектов налогообложения превышает 300 млн.руб.	До 2 %
В отношении прочих объектов налогообложения	До 0,5 %

Налоговые ставки по РОГС № 283 (исходя из кадастровой стоимости)

Объект налогообложения	Ставка
<ul style="list-style-type: none">- жилые помещения;- хозяйственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не превышает 50 М² и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства	0,1 %
<ul style="list-style-type: none">- жилые дома;- объекты незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;- единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);- гаражи и машино-места	0,3 %

Налоговые ставки по РОГС № 283 (исходя из кадастровой стоимости)

Объект налогообложения	Ставка налога
<ul style="list-style-type: none">• административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;• нежилые помещения, назначение которых 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;• кадастровая стоимость каждого из объектов налогообложения превышает 300 млн.руб.	До 2 %
В отношении прочих объектов налогообложения	До 0,5 %

Налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц (по гл. 32 НК РФ)

Предоставляется в отношении следующих видов объектов налогообложения:

1. Квартира или комната;
2. Жилой дом;
3. специально оборудованные помещения, сооружения, используемые исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также жилых помещений, используемых для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек;
4. хозяйственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не превышает 50 М² и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства
5. гараж или машино-место.

Налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц (по гл. 32 НК РФ)

освобождаются следующие категории граждан:

- Герои СССР и РФ, лица, награжденные орденом Славы трех степеней;
- инвалиды I и II групп, инвалиды с детства;
- участники гражданской и ВОВ, др. боевых операций;
- лица, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии в 1957 году на ПО "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча;
- лица, принимавшие непосредственное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;
- члены семей военнослужащих, потерявших кормильца;
- граждане, выполнявшие интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия;

Налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц (по гл. 32 НК РФ)

освобождаются следующие категории граждан:

- Пенсионеры по возрасту;
- ФЛ, перенесшие лучевую болезнь в результате испытаний и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок;
- родители и супруги военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;
- ФЛ, осуществляющие профессиональную творческую деятельность в творческих мастерских, ателье, студиях, а также жилых помещений, используемых для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек;
- ФЛ – владельцы хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 М²

Сумма налога на имущество физических лиц за первые 4 налоговые периода по кадастровой оценке (по гл. 32 НК РФ)

$$H = (H1 - H2) \times K + H2, \text{ где}$$

H1 - сумма налога, исчисленная по кадастровой оценке с учетом времени регистрации объекта;

H2 - сумма налога, исчисленная исходя из соответствующей инвентаризационной стоимости объекта налогообложения за последний налоговый период с учетом дефлятора;

K - коэффициент, по году, в котором налоговая база определяется как кадастровая стоимость:

- 0,2 - применительно к 1 налоговому периоду;
- 0,4 - применительно ко 2 налоговому периоду;
- 0,6 - применительно к 3 налоговому периоду;
- 0,8 - применительно к 4 налоговому периоду.

Начиная с 5 налогового периода, в котором налоговая база определяется как кадастровая оценка, **$H = H1$** .

ПРИМЕР расчета суммы налога на имущество физических лиц за первые 4 налоговые периода по кадастровой оценке

$$H = (H1 - H2) \times K + H2$$

Например, город Омск вводит расчет НИФЛ по кадастровой оценке с 01.01.2016 г.

Инвентаризационная стоимость квартиры на 01.01.2015 = 400 тыс.руб.

Кадастровая оценка (примерно) = 4 500 тыс.руб.

$H2 = \text{НИФЛ } 2015 = 400 \text{ тыс.руб.} * 1,147 * 0,3 \% = 1\ 376 \text{ руб.}$

$H1 = 4\ 500 \text{ тыс.руб.} * 0,1 \% = 4500 \text{ руб.}$

$1 - H\ 2016 = (4\ 500 - 1\ 376) * 0,2 + 1\ 376 = 2001 \text{ руб.}$

$2 - H\ 2017 = (4\ 500 - 1\ 376) * 0,4 + 1\ 376 = 2626 \text{ руб.}$

$3 - H\ 2018 = (4\ 500 - 1\ 376) * 0,6 + 1\ 376 = 3250 \text{ руб.}$

$4 - H\ 2019 = (5\ 000^\# - 1\ 376) * 0,8 + 1\ 376 = 4275 \text{ руб.}$

- планируется неизменность кадастровой оценки недвижимости в течение 3 лет

Порядок и сроки уплаты налога на имущество физических лиц

<p>Налоговыми органами плательщикам вручаются платежные извещения об уплате налога</p>	<p>не позднее 30 дней до срока уплаты</p>
<p>Налогоплательщики уплачивают налог равными долями</p>	<p>не позднее 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом (с 2015 года)</p>

Задача

В январе 2014 года ФЛ куплена квартира рыночной стоимостью 4 500 т.р.,

инвентаризационная оценка квартиры – 450 т.р.

В апреле 2014 года ФЛ в наследство получил квартиру (оформлено право собственности), оцененную по завещанию инвентаризационной стоимостью в 200 т.р.

Рыночная стоимость квартиры по предварительным оценкам – около 2 000 т.р. Средняя сумма коммунальных платежей по 2 квартире – 3 500 руб. в месяц.

Рассчитать варианты продажи наследуемой квартиры сразу после вступления в наследство или через 3 года

Условия	Вариант 1 вариант (продажа квартиры сразу после вступления в право)	2 вариант (продажа квартиры через 3 года)
Уплата НДФЛ	ДА (с вычетом до 1 млн.руб.)	НЕТ
Уплата НИФЛ	Пониженный платеж	Повышенный платеж
Уплата коммунальных платежей	Пониженный платеж	Повышенный платеж

Задача

Решение (1 вариант):

продажа квартиры сразу – в период до июня 2014 года

$$\text{НИФЛ 2014} = 225 + 1083 + 525 = 1833 \text{ р.}$$

$$01-03: 450 \text{ т.р.} * 0,2 \% * 3/12 = 225 \text{ р.}$$

$$04-05: (450 \text{ т.р.} + 200 \text{ т.р.}) * 1 \% * 2/12 = 1083 \text{ р.}$$

$$06-12: 450 \text{ т.р.} * 0,2 \% * 7/12 = 525 \text{ руб.}$$

$$\text{НИФЛ 2015} = 450 \text{ т.р.} * 1,147 * 1,5 \% = 7\,742 \text{ р.}$$

В г. Омске вводится кадастровая оценка

$$\text{НИФЛ 2016} = (4500 \text{ т.р.} * 0,1 \% - 7\,742) * 0,2 + 7\,742 = 7\,094 \text{ р.}$$

$$\text{НИФЛ 2017} = (4500 \text{ т.р.} * 0,1 \% - 7\,742) * 0,4 + 7\,742 = 6\,445 \text{ р.}$$

+ дополнительные коммунальные платежи

$$= 2 \text{ мес.} * 3\,500 = 7\,000 \text{ руб.}$$

$$+ \text{НДФЛ (при продаже)} = (2 \text{ млн.р.} - 1 \text{ млн.р.}) * 13\% = 130 \text{ т.р.}$$

$$\text{СУММА} = 1833 + 7\,742 + 7\,094 + 6\,445 + 7\,000 + 130\,000 =$$

$$= 160\,114 \text{ р.}$$

Задача

Решение (2 вариант):

продажа квартиры через 3 года – в период до июня 2017 года

$$\text{НИФЛ 2014} = 225 + 4\,875 = 5\,100 \text{ р.}$$

$$01-03: 450 \text{ т.р.} * 0,2 \% * 3/12 = 225 \text{ р.}$$

$$04-12: (450 \text{ т.р.} + 200 \text{ т.р.}) * 1 \% * 9/12 = 4875 \text{ р.}$$

$$\text{НИФЛ 2015} = 650 \text{ т.р.} * 1,147 * 1,5 \% = 11\,183 \text{ р.}$$

В г. Омске вводится кадастровая оценка

$$\text{НИФЛ 2016} = (6500 \text{ т.р.} * 0,1\% - 11\,183) * 0,2 + 11\,183 = 10\,246 \text{ р.}$$

$$\text{НИФЛ 2017} = 3879 + 3\,760 = 7\,639 \text{ р.}$$

$$01-05: ((6500 \text{ т.р.} * 0,1 \% - 11\,183) * 0,4 + 11\,183) * 5/12 = 3\,879 \text{ р.}$$

$$06-12: ((4500 \text{ т.р.} * 0,1 \% - 7\,742) * 0,4 + 7\,742) * 7/12 = 3\,760 \text{ р.}$$

+ дополнительные коммунальные платежи =

$$= 38 \text{ мес.} * 3500 \text{ руб.} = 133\,000 \text{ р.}$$

$$\text{СУММА} = 5\,100 + 11\,183 + 10\,246 + 7\,639 + 133\,000 = 167\,168 \text{ р.}$$

Задача

Решение:

160 114 руб. < 167 168 руб.–

по расчету целесообразнее

1 вариант (однако, если в семье,

например, взрослые дети, то

целесообразно оставить

квартиру для расселения)

ЗАПЛАТИЛ НАЛОГИ
И ТЕПЕРЬ СПАЮ СПОКОЙНО



НА ВОКЗАЛЕ!

Предложения по совершенствованию налогообложения недвижимости

Предложение	Механизм	Обоснование
<p>1. Введение двух категорий плательщиков:</p> <ul style="list-style-type: none">- Владельцы одного объекта- Владельцы двух и более жилых помещений	<p>Повышение налоговой нагрузки на 2-ю категорию</p> <p>При легализации доходов от сдачи жилья в аренду – обложение на общих основаниях</p>	<p>Обеспечение справедливости и легализации рынка найма жилья.</p> <p>Учет налога при исчислении НДФЛ</p>

Предложения по совершенствованию налогообложения недвижимости

Предложение	Механизм	Обоснование
2. Включение объектов незавершенного строительства в состав объектов налогообложения	Установление на местном уровне нормативного срока строительства и по его окончании – обложение объекта на общих основаниях	На текущий момент 50-70% элитного жилья не регистрируется под предлогом незавершенного строительства. Стимулирование завершения работ.

Предложения по совершенствованию налогообложения недвижимости


Предложение	Механизм	Обоснование
3. Проведение периодической переоценки объектов недвижимого имущества	1 раз в три года	В целях определения достоверной налоговой базы и инфляционных ожиданий. Далее сроки могут быть изменены в соответствии с состоянием рынка недвижимости и темпами инфляции

Предложения по совершенствованию налогообложения недвижимости

Предложение	Механизм	Обоснование
4.1. Дополнительные условия введения льгот	Учитывать сроки нахождения имущества в собственности граждан при предоставлении вычета	Вероятность переоформления недвижимости с высокой стоимостью на льготные категории. Учет реальных владельцев и их возможностей уплаты налога

Предложения по совершенствованию налогообложения недвижимости

Предложение	Механизм	Обоснование
4.2. Дополнительные условия введения льгот	Устанавливать налоговый вычет на каждого несовершеннолетнего ребенка, проживающего у собственника	Снижение налоговой нагрузки на семьи с детьми. Величина устанавливается на местном уровне (прожиточный минимум на ребенка)



СКОРО
С КАЖДОЙ
БЕРЛОГИ
ВОЗЬМУТ НАЛОГИ

ЗАПЛАТЯТ
ВЕЗДЕ -
И В ДУПЛЕ,
И В ГНЕЗДЕ