

# 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 <sup>2</sup> к общей площади квартиры
Комната	Кадастровая стоимость 10 М <sup>2</sup>
Жилой дом	Кадастровая стоимость 50 М <sup>2</sup> 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)

<b>Стоимость имущества</b>	<b>Ставка налога</b>
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)**

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



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

Объект налогообложения	Ставка налога
<ul style="list-style-type: none"><li>• жилые дома, жилые помещения;</li><li>• объекты незавершенного строительства в случае проектируемого назначения таких объектов как жилой дом;</li><li>• единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);</li><li>• гаражи и машино-места;</li><li>• хозяйственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не более 50 М<sup>2</sup> и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства</li></ul>	<p><b>До 0,1 %</b> <b>(местн.</b> <b>0 – 0,3 %)</b></p>

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

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

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

Объект налогообложения	Ставка
<ul style="list-style-type: none"><li>- жилые помещения;</li><li>- хозяйственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не превышает 50 М<sup>2</sup> и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства</li></ul>	<b>0,1 %</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- жилые дома;</li><li>- объекты незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;</li><li>- единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);</li><li>- гаражи и машино-места</li></ul>	<b>0,3 %</b>

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

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

# 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 М<sup>2</sup> 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 помещениях, используемых для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек;
- ФЛ – владельцы хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 М<sup>2</sup>

## 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><b>Налоговыми органами плательщикам вручаются платежные извещения об уплате налога</b></p>	<p>не позднее 30 дней до срока уплаты</p>
<p><b>Налогоплательщики уплачивают налог равными долями</b></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

<b>Условия</b>	<b>Вариант 1 вариант (продажа квартиры сразу после вступления в право)</b>	<b>2 вариант (продажа квартиры через 3 года)</b>
<b>Уплата НДФЛ</b>	ДА (с вычетом до 1 млн.руб.)	НЕТ
<b>Уплата НИФЛ</b>	Пониженный платеж	Повышенный платеж
<b>Уплата коммунальных платежей</b>	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"><li>-Владельцы одного объекта</li><li>-Владельцы двух и более жилых помещений</li></ul>	<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