



О реализации Кемеровской областью полномочий в части перехода к налогообложению объектов недвижимого имущества от кадастровой стоимости

**Доклад заместителя начальника главного финансового
управления Кемеровской области –
начальника отдела доходов
Т.П. Медведевой**



Федеральный Закон от 02.11.2013 № 307-ФЗ

«О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового Кодекса Российской Федерации»

**Субъекты Российской Федерации вправе
устанавливать особенности определения
налоговой базы и ставки по налогу на имущество
организаций исходя из кадастровой стоимости
для отдельных объектов недвижимого имущества**

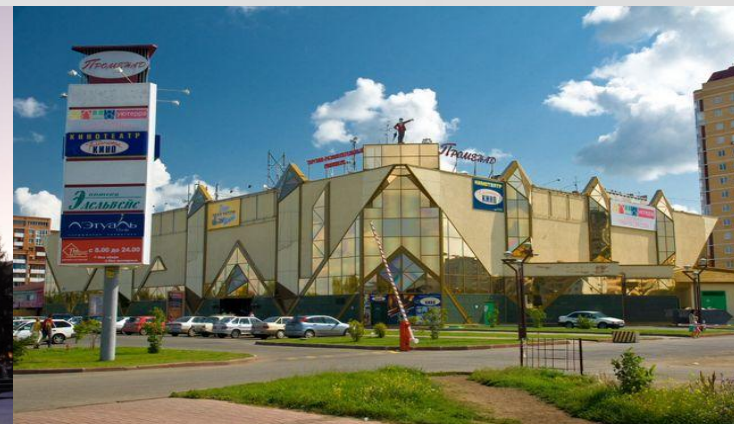




Закон Кемеровской области от 26.11.2013 № 115-ОЗ

О внесении изменений в Закон Кемеровской области «О налоге на имущество организаций...»

**Введены особенности определения налоговой базы
в отношении отдельных объектов недвижимого
имущества**





Особенности определения налоговой базы

1. Отдельно стоящие административно-деловые и торговые центры (комплексы) общей площадью более 1000 кв. метров
2. Налогоплательщики вправе уменьшать налоговую базу на величину кадастровой стоимости 100 кв. метров указанных объектов.





Особенности определения налоговой базы

Коллегия Администрации Кемеровской области (уполномоченный орган по формированию Перечня)

**Перечень объектов недвижимого имущества,
в отношении которых налоговая база
по налогу на имущество организаций
определяется как кадастровая стоимость**

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта
		(субъект Российской Федерации, район, город, населенный пункт (село и т.п.), улица (проспект, переулок и т.п.), дом (владение), корпус, офис (помещение), код КЛАДР)
1		
2		
n		



Рабочая группа для формирования Перечня объектов



- Департамент по развитию предпринимательства и потребительского рынка КО,
- Управление Росреестра по Кемеровской области,
- Кадастровая палата (ФГБУ «ФКП Росреестра» по КО),
- Органы техинвентаризации (ГП КО «Центр технической инвентаризации Кемеровской области»),
- налоговая служба (Управления ФНС по КО),
- главное финансовое управление КО,
- Комитет по управлению госимуществом КО,
- Комитет по легализации объектов налогообложения КО



М. А. Микун

по определению и актуализации сведений Перечня объектов имущества, в отношении которых налоговая база по налогу организаций определяется как кадастровая стоимость.

на имущество организаций в связи с переходом к расчету налоговой базы, исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости

1. Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации (далее - Филиал) направляет в орган государственной власти субъекта Российской Федерации (далее - Правительство) в ту, назначенном формате информацию:

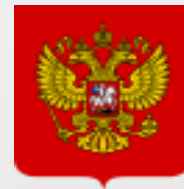
- о земельных участках с видами разрешенного использования, предусматривающими размещение объектов данной цели, административного и коммерческого назначения, а также торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- о землях значимых сельских, определенной нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации (далее – ОКС).
2. Практичность анализирует полученную информацию, в том числе на предмет определения объектов, размещаемых в границах земельных участков с соответствующим разрешением на использование, с таким наличием дублирующих сведений, а проверяет в ФГИС перечень объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, предназначенных для размещения объектов (далее – Перечень № 1), и перечень ОКС, сведения о которых имеются в распоряжении Правительства и не были предоставлены. ФГИСом по факту отсутствия в ФГИС (далее – Перечень № 2).
3. Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации (далее – Управление) являет собой комплексный геоинформационный анализ Перечня № 1, по результатам которого формирует и направляет в Правительство сведения о зарегистрированных правах, кадастровых номерах и кадастровой стоимости объектов недвижимости, включенных в Перечень № 2.
4. По отношении объектов Перечня № 2 ФГИСом направляет запросы органам государственной власти субъектов Российской Федерации.

**Для формирования Перечня на 2015 год
разработан Алгоритм действий при организации
работы по администрированию налога на
имущество организаций
от кадастровой стоимости и согласован
Регламент межведомственного взаимодействия**

СХЕМА МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ



**ФНС
России**



**Росреестр РФ
Кадастровая
палата**



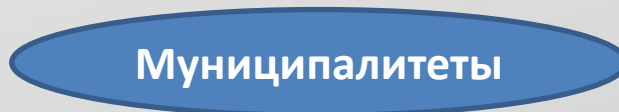
**Центр
технической
инвентаризации
по Кемеровской области**



**Департамент по развитию
предпринимательства и
потребительского рынка
Кемеровской области**



Муниципалитеты





Результаты работы по формированию Перечня объектов В Кемеровской области

	2014 год	2015 год
1. ВСЕГО объектов торгово-офисной недвижимости в региональном Перечне объектов (ед.),	68	211
в том числе: Объекты по фактическому виду использования (ед.)	32	154
2. ПРОГНОЗИРУЕМЫЕ ДОХОДЫ БЮДЖЕТА КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ по налогу на имущество организаций по объектам, включенным в региональный Перечень (млн. рублей)	53,7	245,4



Предложения по формированию Перечня объектов недвижимого имущества

Предложение № 1. Внести изменения в статью 378.2 Налогового кодекса РФ и установить минимальное значение общей площади объектов недвижимого имущества, на которое не будет распространяться требование об уплате налога на имущество, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости, с целью защиты интересов малых предприятий.

Предложение № 2. Установить на федеральном уровне единый порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, устанавливаемый с учетом положений пунктов 3-5 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ.

Предложение № 3. Минэкономразвития РФ совершенствовать порядок о взаимодействия территориальных управлений Росреестра РФ с органами власти субъектов РФ по предоставлению сведений для формирования Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость.



О реализации Кемеровской областью полномочий в части перехода к налогообложению объектов недвижимого имущества от кадастровой стоимости

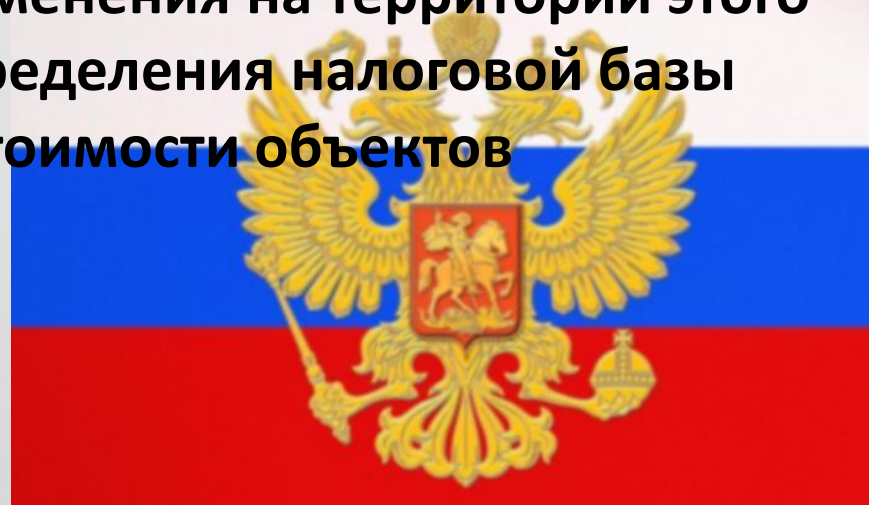
**Доклад заместителя начальника главного финансового
управления Кемеровской области –
начальника отдела доходов
Т.П. Медведевой**



Федеральный Закон от 04.10.2014 № 284-ФЗ

«О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации ...»

Законодательный (представительный) орган госвласти субъекта РФ устанавливает в срок до 1 января 2020 года единую дату начала применения на территории этого субъекта РФ порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения



Изменение налогового законодательства по налогу на имущество физических лиц

	Федеральный закон от 9 декабря 1991 года №2003-1	Глава 32 Налогового кодекса РФ (федеральный закон от 04.10.2014 №284-ФЗ)
Налогоплательщик	Физические лица	Физические лица
Налоговая база	Инвентаризационная стоимость ОКС	С 1 января 2015 до 1 января 2020 года – ДВА ВАРИАНТА (по выбору субъекта РФ): - Инвентаризационная стоимость ОКС; - Кадастровая стоимость ОКС – при наличии решения субъекта РФ и утвержденных результатов кадастровой оценки объектов недвижимости. С 1 января 2020 года – только кадастровая стоимость ОКС
Налоговый период	Календарный год	Календарный год
Срок уплаты	Не позднее 1 ноября	Не позднее 1 октября
Налоговый вычет	Нет вычета	50 кв.м. – жилой дом 20 кв.м. – квартира 10 кв.м. – комната 1 млн. рублей - единый недвижимый комплекс, в котором есть хотя бы одно жилое помещение Вычет предоставляется в отношении каждого объекта (независимо от их количества у физлица)
Налоговые льготы	Широкий перечень (пенсионеры, инвалиды и др.)	- Сохранен широкий перечень льгот (пенсионеры, инвалиды) - Льгота предоставляется в отношении 1 объекта каждого вида (квартира, жилой дом, гараж)

Изменение налогового законодательства по налогу на имущество физических лиц

	Федеральный закон от 9 декабря 1991 года №2003-1	Глава 32 Налогового кодекса РФ (федеральный закон от 04.10.2014 №284-ФЗ)
Налоговые ставки	Суммарная инвентаризационная стоимость ОКС: - до 300 тыс. руб. – до 0,1%; - свыше 300 до 500 тыс. руб. – свыше 0,1 до 0,3%; - свыше 500 тыс. руб. – свыше 0,3 до 2% ! право ОМСУ дифференцировать ставки налога в зависимости: - инвентаризационной стоимости; - типа использования (жилое/нежилое, для предприн. деят-ти)	Суммарная кадастровая стоимость ОН <u>до 300 млн. руб.:</u> - жилые помещения (квартиры, жилые дома, комнаты); от 0 до 0,3% - гаражи, машино-место; - строения и сооружения на дачных участках (до 50 кв. м) - единый недвиж. комплекс, в котором есть хотя бы одно жилое помещение - прочие объекты - нежилой фонд (аптеки, магазины, кафе и т.д.) не выше 0,5% - торгово-офисная недвижимость, включенная в специальный Перечень субъекта РФ не выше 2% Суммарная кадастровая стоимость ОН <u>свыше 300 млн. руб. – 2%</u> ! право ОМСУ дифференцировать все ставки в зависимости: - кадастровой стоимости; - вида объекта; - места нахождения; - видов территориальных зон.
Специальные положения	-	Спец. коэффициенты для ограничения роста налоговой нагрузки в течение 5 лет: первый год - 0,2, второй год - 0,4, третий год – 0,6, четвертый год – 0,8, пятый год – 1

«Плюсы» введения налога

«Минусы» введения налога

1. Рост доходов местных бюджетов
за счет поэтапного увеличения налоговой нагрузки
(в течение 5 лет)

1. Высокие риски роста «социального напряжения» из-за роста налоговой нагрузки, а также серьезного ухудшения положения отдельных категорий граждан

2. Расширение налогооблагаемой базы за счет исчисления налога по новым объектам

Вовлечение в налоговый оборот объектов недвижимости, поставленных на учет после 1 января 2013 год, не имеющих инвентаризационной стоимости.

2. Возможный рост споров в связи с обжалованием результатов кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества

3. При переходе к новому налогу будет обеспечена более равномерная налоговая нагрузка на владельцев объектов недвижимости, имеющих равноценное жилье с разным сроком эксплуатации

3. Невозможность оценить бюджетные последствия введения налога:

-в одних муниципалитетах налог может снизиться за счет установленных НК РФ налоговых вычетов

-в других муниципалитетах может произойти резкий рост налоговой нагрузки.

4. Сохранение «имиджевых» позиций Кемеровской области, как пилотного региона по введению налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости

4. Переход к исчислению налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости не окажет существенного влияния на решение проблемы сбалансированности местных бюджетов. (Доля налога в налоговых доходах бюджета области по-прежнему будет менее 1%).



Предложения по совершенствованию налогового законодательства РФ

Предложение № 1. Предоставить представительным органам муниципальных образований право уменьшать или увеличить налоговые вычеты, предусмотренные пунктами 3-6 статьи 403 НК РФ в размере не более 20%.

Предложение № 2. Уточнить положения НК РФ в части порядка исчисления налога на имущество физических лиц в отношении объектов налогообложения, которые не имеют инвентаризационной стоимости. Установить, что значение суммы налога Н2 при исчислении налога в соответствии с пунктом 8 статьи 408 НК РФ признается равным нулю, в данном случае.

Предложение № 3. Внести изменения в порядок определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения, установленный статьей 403 НК РФ, с целью обеспечения равнонапряженной налоговой нагрузки в отношении жилых домов и жилых домов «на двух хозяев».

Мероприятия в целях перехода к налогообложению имущества от кадастровой стоимости 2015 году



1. Проведение новой оценки
объектов капитального
строительства на территории
Кемеровской области

Мероприятия в 2015 году

2. Продолжить работу по актуализации баз данных по имущественным налогам

Результаты работы по легализации объектов налогообложения

		2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год
1	Поставлено на налоговый учет объектов налогообложения					
	- Земельные участки;	11 000	4 400	1850	1100	753
	- Объекты капитального строительства	3 300	3 100	1790	600	981

Результаты работы по актуализации баз данных по имущественным налогам

		2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год
1	Направлено сведений о ЗУ и ОКС из УФНС в адрес ОМСУ, тыс. ед.	142	160,9	173,9	80	85,3
2.	Уточнены сведения по данным ОМСУ	50	53,8	68	28,7	20,9
3.	Доля уточненных сведений, %	35,2%	33,4%	39,1%	35,8%	24,5%

Мероприятия в 2015 году

3. Изучить опыт регионов России, которые приняли решение о переходе с 1 января 2015 года к исчислению налога от кадастровой стоимости



С 1 января 2015 года 27 субъектов РФ ввели налог на имущество физлиц от кадастровой стоимости



О реализации Кемеровской областью полномочий в части перехода к налогообложению имущества от кадастровой стоимости

**Доклад заместителя начальника главного финансового
управления Кемеровской области –
начальника отдела доходов
Т.П. Медведевой**