

## Сотки с излишками

Федеральная налоговая служба рассказала, каким будет налог на квартиры, дачи и гаражи в следующем году

**только в "РГ"**

Текст: Татьяна Зыкова

Миллионы владельцев квартир, дач, машин и земельных участков уже получили единые налоговые уведомления и платежки на уплату имущественных налогов за 2014 год - транспортного, земельного и налога на имущество физических лиц. До 1 октября они должны рассчитаться с государством. Если опоздают, пойдут пени.

Среди налогоплательщиков 23 миллиона пенсионеров. И многие из них, увидев в платежках в разы выросшие суммы земельного налога, мягко говоря, ахнули. Их участки подорожали. А в следующем году эта участь ждет и налог на имущество физлиц. Со следующего года в 28 регионах страны его придется платить, как и земельный, с кадастровой стоимости, то есть приближенной к рыночной.

Кроме того, пенсионерам, имеющим в собственности несколько квартир, дач, гаражей, придется платить и за "излишки". Если до сих пор от уплаты налога освобождалось все имущество, независимо от количества, то с 2015 года под льготы подпадет только одна квартира, одна дача, один гараж.

Казалось бы, все ясно. Но возникает много разных ситуаций. В них "РГ" разбиралась вместе с начальником Управления налогообложения имущества и доходов физлиц Федеральной налоговой службы Михаилом Сергеевым. Тема номер один - будет ли радикальное повышение налога?

Но начали мы разговор с земельного налога, который уже сейчас надо платить по кадастру. Например, участок в 6 соток по рыночной цене можно продать за миллион рублей.

**А его кадастровая оценка для расчета налога - 160 тысяч рублей. "Порадоваться? Или это ошибка?" - спрашивает пенсионер из Липецка.**

**Михаил Сергеев:** Да, порадоваться. Кадастровая и рыночная стоимости не всегда совпадают. Как правило, кадастровая стоимость не превышает рыночную, поскольку рассчитывается не по конкретному земельному участку, а по группе похожих объектов. В итоге получается усредненная цифра, не учитывающая уникальные особенности конкретных "соток" -

озеленения, наличия коммуникаций, видов с пригорков на закаты.

**А вот другая ситуация. Участок в 13 соток в 60 километрах от Москвы кадастровые инженеры оценили в 7 миллионов рублей. Теперь с этой кадастровой стоимости исчисляется налог в 20 тысяч рублей вместо прежних 900 рублей. Рыночная цена участка, то есть та, по которой его можно продать, около 2 миллионов. Что делать?**

**Михаил Сергеев:** Если вы не согласны с размером кадастровой стоимости, то ее можно оспорить, подать исковое заявление в суд либо в комиссию при Управлении Росреестра. В каждом регионе такие комиссии созданы.

Основаниями для пересмотра стоимости могут стать неверное занесение в кадастр категории участка, технические ошибки в данных Реестра, допущенные органами кадастрового учета при оценке земли или внесении данных в Госкадастр недвижимости.

**Михаил Викторович,** но основная проблема при оспаривании в том, что, во-первых, это канитель, а во-вторых, траты: на проведение независимой оценки, получение положительной экспертизы, на юриста при обращении в комиссию или в суд. Сумма расходов стартует от 40-50 тысяч рублей. Для большинства пенсионеров это неподъемно.

**Михаил Сергеев:** Заявитель по результатам судебного спора, разрешенного в его пользу, вправе заявить о возмещении судебных расходов с ответчика. Кроме того, по нашим данным, минэкономразвития готовит упрощенный порядок пересмотра кадастровой стоимости для физлиц.

Получил налоговую платежку за 2014 год. Оказалось, что с меня решили взять за прошлые годы (2012 и 2013 годы) дополнительно по 7 тысяч за земельный участок в 16 соток. На основании чего сделан перерасчет, не указано. До этого налоги были уплачены за землю в размере 731 рубля за 2013 год и на такую же сумму в 2012 году. Почему еще дополнительно надо платить семь тысяч рублей? За 2014 год сумма налога была увеличена до 16 тысяч рублей. Для меня, пенсионера, налог за землю вырос в 22 раза.

**Общая сумма налога на дом и участок для оплаты за 2014 год в результате получилась 70 тысяч рублей. Для меня неподъемно!**

**Михаил Сергеев:** Ситуация частная, в ней надо разбираться, при этом сохранив в тайне данные налогоплательщика, поэтому предлагаю обратиться в вашу ИФНС по месту расположения собственности.

Обращение можно направить через сайт ФНС России [nalog.ru](http://nalog.ru) обращение

непосредственно в налоговый орган по месту нахождения имущества (код налогового органа указывается в налоговом уведомлении).

## НАЛОГИ, ПОСТУПИВШИЕ В КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БЮДЖЕТ РОССИИ В ЭТОМ ГОДУ, МЛРД РУБ.

Источник: ФНС (данные за январь-май)



### Дача с видом на налоги

А теперь о будущем. "За 2015 год мне придется платить налог на квартиру исходя из кадастровой стоимости. У меня 3 квартиры в разных регионах страны, два загородных дома в Подмосковье, два гаража, 4 творческих мастерских, 3 хозяйственных постройки на территории усадьбы, одна из которых не достроена, дом в Испании. Как будут учитываться и начисляться налоги с нескольких объектов недвижимости?"

**Михаил Сергеев:** Препятствий даже при таком многообразии собственности в разных регионах страны не возникнет.

Уже сейчас мы считаем налог на имущество автоматически, только каждый налоговый орган самостоятельно. В настоящее время в ФНС внедряется вторая очередь информационной системы нового поколения, с помощью которой с 2016 года и будет идти администрирование имущественных

налогов физлиц. Система предполагает консолидацию всех информационных ресурсов территориальных органов и формирование для каждого гражданина одного налогового уведомления, в которое будут включены все принадлежащие ему квартиры и дачи на территории страны. Данные при этом собираются по каждому владельцу, поэтому налоговые инспекторы в разных точках России смогут видеть полную картину о принадлежащем налогоплательщику имуществе.

Что касается дома в Испании, то налог за него платить надо не в России, а в Испании.

**Прогнозируете ли массовый перевод на родственников-пенсионеров имущества, налог за которое с 2015 года вырастает в несколько раз? Какие в этом случае возможны превентивные меры со стороны ФНС и правительства? Готовятся ли?**

**Михаил Сергеев:** Теперь это делать совершенно бессмысленно, т.к. главой 32 Кодекса ограничено применение льгот одним объектом. В отношении нежилого имущества, а также имущества стоимостью более 300 миллионов рублей льготы не предоставляются.

По земельному и транспортному налогам основные льготы предоставляются решениями муниципалитетов и законами субъектов РФ. Там тоже могут быть предусмотрены аналогичные ограничения.

**Как пенсионеру минимизировать уплату налога с квартир разной стоимости, имея право на освобождение от налога только по одной из них? Первая оценена по кадастровой стоимости в 10 миллионов рублей, другая - в 16 миллионов рублей, третья - в 2 миллиона рублей. Выбрать дорогую?**

**Михаил Сергеев:** Вы сами выбираете, что выгоднее. Например, более дорогую квартиру с самой большой суммой налога к уплате?

Форма уведомления о выборе объекта, по которому вы соберетесь применить налоговую льготу, утверждена приказом ФНС России и размещена на сайте службы - [nalog.ru](http://nalog.ru) При этом вы должны заявить о своем праве на льготу, направив в налоговый орган по месту расположения выбранной квартиры заявление и приложив подтверждающие документы (копию пенсионного удостоверения). Форма заявления на льготу также размещена на сайте Службы.

Если вы пользовались льготой ранее, повторно направлять заявление не нужно.

## **А если налоговую инспекцию не уведомить - забыл, не знал?**

**Михаил Сергеев:** Ничего страшного не произойдет, льготу пенсионеру предоставят автоматически, причем в данном случае по квартире с максимальной суммой начисленного налога. Технически это будет так: сначала система посчитает налог по каждому объекту, выберет максимальную сумму налога и применит к ней 100%-ную льготу.

**Если налог уплачивается за 2015 год, то выбрать квартиру для применения льготы заявить право пенсионерам необходимо до 1 ноября 2015 года?**

**Михаил Сергеев:** Если вы не представите уведомление о выбранном льготируемом объекте после 1 ноября 2015 года, то налоговый орган будет его учитывать применительно к 2016 и последующим налоговым периодам, а за 2015 год льгота вам будет предоставлена по квартире с максимальной суммой налога. Аналогично и по всем объектам других видов недвижимости.

**Полагаются ли для пенсионеров налоговые вычеты с этой и с других квартир и домов?**

**Михаил Сергеев:** Да. Налоговым кодексом предусмотрено, что вычеты из кадастровой стоимости применяются к каждому объекту. Вычеты, которые будут учитываться при определении налоговой базы для расчета налога - это стоимость 20 квадратных метров для квартир, 10 квадратных метров для комнат и 50 квадратных метров для жилых домов, хозяйственных построек. Уменьшенная на вычеты кадастровая стоимость умножается на принятую в том или ином муниципальном образовании ставку налога.

Региональные власти могут увеличивать вычеты, регулируя тем самым размеры налога для социально незащищенных групп граждан. Вполне возможно, что в каких-то регионах налоговый вычет превысит кадастровую стоимость всего объекта. Это значит, что налог платить будет не нужно, так как он будет равен нулю.

**Если пенсионер прописан в загородном доме, а в квартире - не зарегистрирован, но является ее собственником, возникают ли при уплате налога нюансы? За что в этом случае выгоднее платить за квартиру или за загородный дом?**

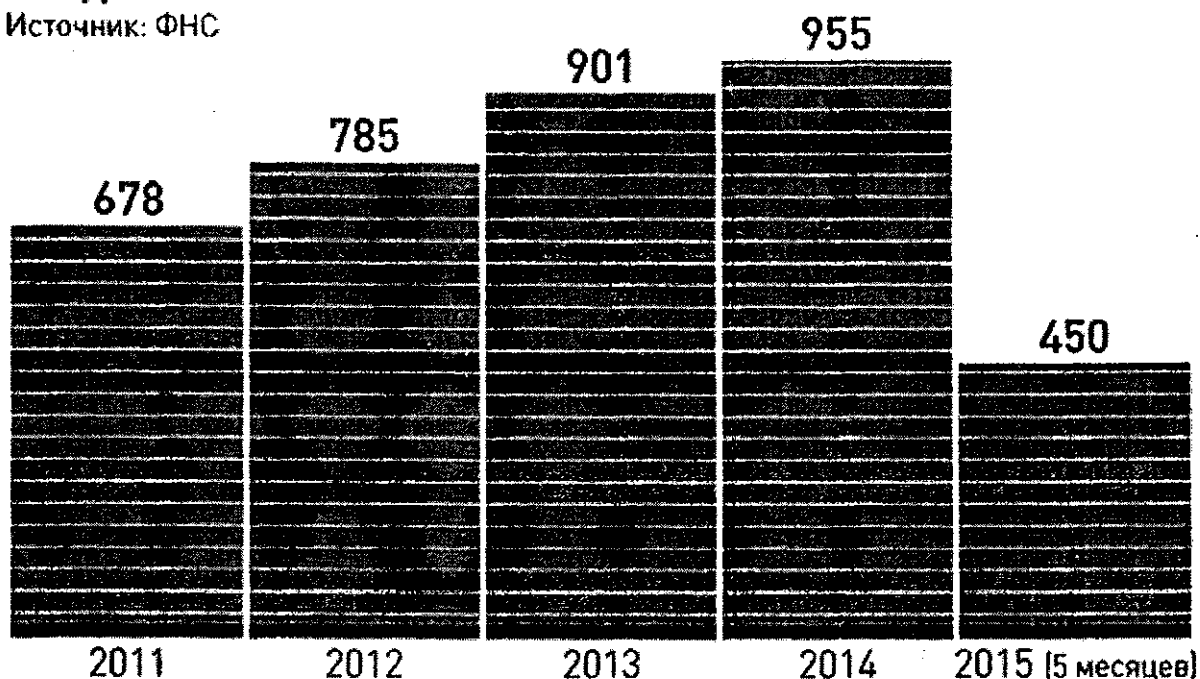
**Михаил Сергеев:** Для исчисления налога адрес регистрации по месту жительства - совпадает ли он с адресом объекта либо нет - значения для налогообложения не имеет. Плательщиками налога на имущество физлиц признаются только собственники имущества.

Редко, но встречаются случаи, когда льготы, которые предоставляют муниципалитеты, применяются только для жителей данного муниципального района.

Уточнить информацию о наличии льгот и порядке их применения можно на сайте службы в информационном сервисе "Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам" либо обратившись в налоговый орган по месту расположения вашей недвижимости.

## **КАК РАСТЕТ СОБИРАЕМОСТЬ ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ В РОССИИ, МЛРД РУБЛЕЙ**

Источник: ФНС



### **Если вам не дали льготу**

**С "недостроенов" за 2015 год, говорят, придется также платить налог на имущество?**

**Михаил Сергеев:** Объект незавершенного строительства с 2015 года облагается налогом, но при условии, если на него зарегистрировано право собственности.

**Если пенсионерка живет и всю жизнь прописана в Москве, а участок земли находится в Московской области, то льготы какого региона к ней применимы - Москвы или области?**

**Михаил Сергеев:** Регулирование вопросов порядка налогообложения установления налоговых ставок и льгот по местным налогам относится к компетенции органов местной власти - муниципальных образований. Поэтому в первую очередь следует знать о решениях о земельном налоге,

принятых муниципальными властями того муниципального образования, в котором находится земельный участок.

Налоговая отказала в льготе, хотя постоянное мое место проживания и регистрация в Краснодаре с 2012 года и я являюсь пенсионеркой и получаю трудовую пенсию по старости. Основание для отказа - мне нет 55 лет, мне 53 года и пенсию по старости я заработала и получила в 50 лет на Дальнем Востоке. Правомочен ли отказ в получении льготы и как оспорить отказ и получить льготу?

**Михаил Сергеев:** Если речь идет о льготе по налогу на имущество физических лиц, то такой отказ неправомерен. Для получения льготы необходимо заявить в налоговый орган и приложить подтверждающие документы (пенсионное свидетельство).

Отказ в предоставлении льготы можно обжаловать в вышестоящий налоговый орган - Управление ФНС России по субъекту Российской Федерации.

Что делать, если в налоговом уведомлении не учтена пенсионная льгота? Или оно вообще не должно ко мне приходиться и пенсионерам льготы по налогу на имущество зачитываются "автоматом"?

**Михаил Сергеев:** В Налоговом кодексе предусмотрен заявительный принцип применения налоговых льгот. После подачи заявления налог пересчитают с момента возникновения права на льготу, но перерасчет суммы налога производится не более чем за три предыдущих года.

Скажем, на пенсию вы вышли пять лет назад - в 2010 году, значит, требовать перерасчета налога вправе только за три последних года. Например, если подтвердите свою пенсионную льготу в 2015 году, то перерасчет вам будет произведен за 2012, 2013 и 2014 годы (три предшествующих).

### **Семейная доля налога**

Мы с мужем пенсионеры, муж продолжает работать. У нас две квартиры по 1/2 на мне и на муже, на меня оформлен сад, на мужа гараж и машина.

Какие в данном случае изменения по уплатам налога нас ждут. Сейчас мы налоги не платим.

**Михаил Сергеев:** По квартирам и гаражу пенсионеры имеют льготы, но на один объект соответствующего вида, как уже было сказано. Поэтому за 2015 год каждому из супругов будет предоставлена льгота только на любую

долю в квартире по их выбору либо по объекту с наибольшей суммой налога. По земельному участку федеральные льготы для пенсионеров Налоговым кодексом не предусмотрены. Необходимо уточнить, установлены ли муниципалитетом местные льготы по налогу.

**Есть квартира и земельный участок. В долевой собственности. Как рассчитать налог, если один владелец доли пенсионер, а другой - нет.**

**Михаил Сергеев:** Для примера возьмем квартиру в 40 кв. м кадастровой стоимостью 4 миллиона рублей и участок кадастровой стоимостью в миллион рублей, принадлежащие в равных долях супругам, один из которых - пенсионер.

В этом случае оба супруга платят земельный налог каждый исходя из доли каждого, а второй супруг платит налог на имущество со своей доли в квартире. Супруг-пенсионер вправе заявить льготу и получить освобождение от уплаты налога на имущество.

Налоговая база в отношении квартиры определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 20 кв. м общей площади этой квартиры (тот самый "налоговый вычет"). Таким образом, указанный налоговый вычет применяется не в отношении каждого налогоплательщика, а в отношении налоговой базы по объекту налогообложения - общей квартире, - следовательно, налоговая база будет равна стоимости 20 кв. м общей площади квартиры. Налог же будет рассчитываться с половины этой стоимости.

Кроме того, новой главой Налогового кодекса предусмотрен специальный переходный понижающий коэффициент для налогового периода 2015 года в размере 0,2. Таким образом, при налоговой ставке 0,1% сумма налога на имущество составит 2 млн рублей \* 0,1% \* 1/2 \* 0,2 = 200 рублей.

Теперь о земельном участке в общей долевой собственности. Налоговая база здесь определяется для каждого собственника пропорционально его доле. Таким образом, у каждого из супругов облагаться будет стоимость доли участка в 500 тысяч рублей. По общей ставке 0,3% сумма налога к уплате получится в размере 1500 рублей. Супруг-пенсионер может быть освобожден от уплаты земельного налога, если муниципальные власти приняли такое решение.

**Маме 86 лет. У нее в собственности дом с участком в 20 соток. Здесь же построил дом ее брат с семьей. Брат умер. Как и кому платить налог за это имущество?**

**Михаил Сергеев:** Со смертью налогоплательщика прекращается и его обязанность по уплате налога. Собственность наследуется по завещанию



или по закону, а с принятием имущества (дома) наследники принимают на себя и обязательства по уплате налога.

Расчет налога начинается с месяца открытия наследства, т. е. с даты смерти брата, независимо от времени и от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество.

**Возьмите на заметку**

**Где получать информацию о наличии либо отсутствии льгот для пенсионеров на имущество физлиц?**

По налогу на имущество физических лиц - льгота предусмотрена статьей 32 НК РФ.

По земельному и транспортному налогам - федеральные льготы для пенсионеров в НК РФ отсутствуют, но могут быть установлены актами муниципалитетов либо законами субъектов РФ. Найти информацию о наличии льгот для пенсионеров в каждом конкретном муниципальном образовании можно на главной странице сайта ФНС России в сервисе: "Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам", на информационных стендах в налоговых инспекциях.

Также вам обязаны ответить на эти вопросы по единому телефону контакт-центра **8-800-222-22-22** или на письменный запрос в налоговый орган по месту нахождения объекта собственности.

Для уточнения конкретной ситуации могут потребоваться номер ИНН и пенсионное свидетельство.

**Вопросы-ответы**

**Работающие пенсионеры и налог на имущество - есть ли в данном случае льготы?**

**Михаил Сергеев:** Льгота предоставляется всем лицам, которым назначена пенсия. Поэтому если работающие граждане, достигшие пенсионного возраста, оформили пенсию, то льгота будет предоставлена по их заявлению.

**Какие трудности могут ждать людей при уплате этого налога на местах, в разных регионах страны?**

**Михаил Сергеев:** С точки зрения техники уплаты налога трудностей нет никаких. К налоговому уведомлению всегда прилагаются уже заполненные

платежные поручения на оплату налогов.

Для большинства налогоплательщиков доступны банковские отделения, занимающиеся обслуживанием физлиц, кроме того, налоги можно оплатить через банкоматы самостоятельно, введя индекс документа (вверху платежки) или поднеся штрих-код к считывающему устройству на банкомате. Пользователи Личного кабинета налогоплательщика на сайте ФНС могут сделать платеж из кабинета. Аналогично пользователи онлайн-кабинетов банков могут оплатить налоги, не посещая отделения.

#### **Визитная карточка**

**Михаил Викторович Сергеев**, начальник Управления налогообложения имущества и доходов физических лиц Федеральной налоговой службы России - государственный советник Российской Федерации 3 класса.

Родился в 1977 году, в Москве. Имеет два высших образования. Окончил Всероссийский заочный финансово-экономический институт по специальности "Финансы и кредит". И Государственный университет управления по специальности "Юриспруденция".

В налоговых органах работает с 1996 года. 1996-2001 годы - государственный налоговый инспектор в Инспекции Министерства по налогам и сборам N 34 по г. Москве. 2001-2004 годы - государственный налоговый инспектор, старший государственный налоговый инспектор в Управлении Министерства по налогам и сборам по г. Москве.

В августе 2013 года назначен начальником Управления налогообложения имущества и доходов физических лиц.

Имеет две благодарности руководителя ФНС России. И Благодарность Министра финансов РФ.

Опубликовано в РГ (Федеральный выпуск) N6775 от 11 сентября 2015 г.