

КОНФЕРЕНЦИЯ К 20-ЛЕТИЮ
ФОНДА «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Введение налога на недвижимость и новые возможности развития территорий поселений

Константин Апрелев
4 ИЮНЯ 2015, МОСКВА

I Существующая ситуация

- Земельный налог
- Налог на имущество физических лиц
- Налог на имущество организаций

Все эти налоги заменит Единый Налог на
недвижимость?

II Земельный налог

Взимаемый с физических лиц и организаций местный налог в муниципальный бюджет:

- налоговая база — кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом;
- ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга)

II Земельный налог (продолжение)

■ ставки не могут превышать:

1) 0.3% в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;
- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

II Земельный налог (продолжение)

- ставки не могут превышать:
 - 2) 1.5% в отношении прочих земельных участков.
- Допускается установление дифференцированных ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

III Налог на имущество физических лиц

до 31 декабря 2014 — 2019

- Местный налог в муниципальный бюджет;
- база для определения налога — инвентаризационная стоимость (БТИ);
- ставки налога на строения, помещения и сооружения устанавливаются НПА представительных органов местного самоуправления;
- ставки от 0.1% до 2.0%, допускается дифференцированное установление ставок.

IV Налог на имущество организаций

- Региональный налог в региональный бюджет;
- при определении налоговой базы имущество учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации;
- ставки устанавливаются законами субъектов РФ;
- размер ставок не может превышать 2.2%, допускается дифференцированное установление ставок.

V Налог на недвижимость



VI Цели введения налога на недвижимость

1. Ликвидация перекоса в налоговом поле, возникшего в результате административной реформы и сокращение дефицита муниципальных бюджетов.
2. Создание инструментов стратегической мотивации муниципальных органов управления в развитии территории поселения, инженерной и социальной инфраструктуры.
3. Привлечение инвестиций в создание объектов недвижимости и бизнеса, снижение цен на земельные участки для расширения будущей налоговой базы бюджета.

VII Новый порядок начисления налога на недвижимость физических лиц с 1 января 2015 — 2020

Ставки налога снижаются.

Налогооблагаемая база увеличится.

- Расчет только по кадастровой стоимости к 2020 году.
- Переходный период составит пять лет.
- Налог может возрасть не более, чем на 20% в год.

VII Новый порядок начисления налога на недвижимость физических лиц с 1 января 2015 — 2020

СЕЙЧАС — Инвентаризационная стоимость:

- 0.1 – 0.3%
на недвижимость стоимостью до 300 тысяч рублей
- 0.3 – 2%
на недвижимость стоимостью от 300 до 500 тысяч рублей
- 2%
на недвижимость стоимостью более 500 тысяч рублей

VII Новый порядок начисления налога на недвижимость физических лиц с 1 января 2015 — 2020

БУДЕТ — Кадастровая стоимость недвижимости
(утверждена):

- 0.1%*
жилые помещения, гаражи, недострой
- 0.5 – 2%
нежилые и технические помещения
- 2%
жилье премиум–класса (более 300 млн. рублей)

*Муниципалитеты имеют право повышать налог на жилье до 3%.

VII Новый порядок начисления налога на недвижимость физических лиц с 1 января 2015 — 2020

БУДЕТ — Кадастровая стоимость недвижимости (не утверждена):

- 0.1%
на недвижимость стоимостью до 300 тысяч рублей
- 0.1 – 0.3%
на недвижимость стоимостью от 300 до 500 тысяч рублей
- 0.3 – 2%
на недвижимость стоимостью более 500 тысяч рублей

Налог равен произведению инвентаризационной стоимости и коэффициента–

VII Новый порядок начисления налога на недвижимость физических лиц

с 1 января 2015 — 2020

Не облагается налогом:

- в комнате (10 м²),
- в квартире (20 м²),
- в доме (50 м²).

Льготники имеют право выбрать по одному объекту из каждой категории, не подлежащему налогообложению.

Чтобы узнать размер налога, можно обратиться

- на сайт росреестра (rosreestr.ru/wps/portal), или
- в кадастровую палату.

VII Новый порядок начисления налога на недвижимость физических лиц с 1 января 2015 — 2020

К льготным категориям граждан относятся:

- пенсионеры,
- инвалиды I и II групп,
- ветераны боевых действий и Великой Отечественной войны,
- Герои Советского Союза,
- пострадавшие в Чернобыльской катастрофе.

VIII Практические возможности, стимулирующие развитие загородных поселков и территорий новых поселений

Если поселение и есть муниципальное образование?

Возможные преимущества

- налог может быть направлен на нужды поселения и управления территорией;
- снижение издержек на эксплуатацию территории поселения для собственников;
- повышение эффективности управления территорией и прозрачности бюджета развития территории и инфраструктуры.

Спасибо за внимание!

Апрелев Константин

aprelev@expertconsult.ru



Сопредседатель Совета ТПП РФ по СРО



Вице-Президент
Российской Гильдии Риэлторов