

>>> предприниматели обязаны будут представлять ведомству обязательный экземпляр >>>

НАЛОГОВОЕ ПРАВО

РАССЧИТЫВАЕМ СУММУ
НАЛОГА НА КВАРТИРУ

У меня в собственности две квартиры: одна в Москве, другая в Санкт-Петербурге. Слышала, что с 1 января текущего года вступила в силу новая глава Налогового кодекса «Налог на имущество физических лиц». Мои знакомые говорят, что теперь налог будет исчисляться в десятках тысяч рублей и платить его мне, музейному работнику, будет не по силам. Правда ли это?

С. Демидова, г. Москва

Ответ: Да, действительно, Федеральным законом от 04.10.2014 № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» в НК РФ была введена новая глава, посвященная налогу на имущество физических лиц (далее – налог).

Главной новеллой данной главы является введение порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения. Действие нового порядка налогообложения имущества физических лиц вводится с 1 января 2015 года.

Изменения коснулись 28 регионов России, а именно Бурятии, Татарстана, Ингушетии, Мордовии, Карачаево-Черкесии, Коми, Удмуртии, Башкортостана, Московской, Новгородской, Сахалинской, Амурской, Магаданской, Новосибирской, Ивановской, Владимирской, Нижегородской, Самарской, Тверской, Ярославской, Рязанской, Архангельской, Псковской, Пензенской областей, Москвы, Ямало-Ненецкого АО, Ханты-Мансийского АО, Забайкальского края.

Для остальных субъектов РФ данный порядок подлежит применению только после утверждения ими результатов определения кадастровой стоимости, которые должны быть утверждены до 01.01.2020, и принятия соответствующих нормативных правовых актов. В случае неутверждения субъектами РФ кадастровой стоимости в данный срок налоговые органы этих регионов не смогут рассчитать налогооблагаемую базу за 2020 год и последующие годы до тех пор, пока она не будет утверждена, так как начиная с 1 января 2020 года определение налоговой базы по налогу исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения не производится (ч. 3 ст. 5 Закона 284-ФЗ).

До наступления обозначенных выше событий налогооблагаемая база будет определяться исходя из инвентаризационной стоимости объектов. Исключением являются административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них, а также 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. Налоговая база в отношении данных объектов определяется исходя из их кадастровой стоимости.

Налогоплательщиками налога являются только собственники в отношении следую-

щих видов недвижимости: жилого дома, жилого помещения (квартиры, комнаты), гаража (машино-места), единого недвижимого комплекса, объекта незавершенного строительства, иных зданий (строений, сооружений, помещений). Отметим, что к жилым домам в силу п. 2 ст. 401 НК РФ также относятся жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства.

Сумма налога исчисляется налоговыми органами по истечении налогового периода отдельно по каждому объекту налогообложения как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, рассчитанной исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Обращаем внимание, что государственная кадастровая оценка должна проводиться не чаще чем раз в три года. Для городов федерального значения максимальная периодичность оценки сокращена до двух лет.

Приведенное выше правило используется только на пятый год с начала применения порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В первые же четыре года сумма налога исчисляется по иной формуле. Рассмотрим ее на примере налога, установленного в г. Москве:

$((КС - КС / S \times НВ) \times СК - ИС \times СИ) \times К + ИС \times СИ$, где
КС – кадастровая стоимость объекта;
S – площадь квартиры;
НВ – размер уменьшаемой площади («налоговый вычет»), в отношении квартиры он составляет 20 кв. м, в отношении комнаты – 10 кв. м, жилого дома – 50 кв. м;

СК – ставка налога от кадастровой стоимости, размеры которой приведены ниже;
ИС – инвентаризационная стоимость объекта;

СИ – ставка налога от инвентаризационной стоимости, размеры которой приведены ниже;
К – коэффициент (0,2 – в 2015 году, 0,4 – в 2016 году, 0,6 – в 2017 году и 0,8 – в 2018 году).

Ставка налога от кадастровой стоимости (Закон г. Москвы от 19.11.2014 № 51 «О налоге на имущество физических лиц»):

- ✓ в отношении жилых домов, жилых помещений, единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), а также в отношении хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 кв. м, которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства, в следующих размерах:
 - кадастровая стоимость объекта до 10 млн руб. (вкл.) – 0,1%;
 - кадастровая стоимость объекта свыше 10 млн руб. – до 20 млн руб. (вкл.) – 0,15%;
 - кадастровая стоимость объекта свыше 20 млн руб. – до 50 млн руб. (вкл.) – 0,2%;
 - кадастровая стоимость объекта свыше 50 млн руб. – до 300 млн руб. (вкл.) – 0,3%.
- ✓ в отношении гаражей (машино-мест) – 0,1%.
- ✓ в отношении объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом, – 0,3%;
- ✓ в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них, нежилых помещений, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или

- кадастровая стоимость объекта до 10 млн руб. (вкл.) – 0,1%;
- кадастровая стоимость объекта свыше 10 млн руб. – до 20 млн руб. (вкл.) – 0,15%;
- кадастровая стоимость объекта свыше 20 млн руб. – до 50 млн руб. (вкл.) – 0,2%;
- кадастровая стоимость объекта свыше 50 млн руб. – до 300 млн руб. (вкл.) – 0,3%.

- ✓ в отношении объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом, – 0,3%;
- ✓ в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них, нежилых помещений, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или

- кадастровая стоимость объекта до 10 млн руб., а особо крупного ущерба – с 3 млн до 30 млн руб.
- Одновременно устанавливается, что по ст. 178 УК РФ будет освобождаться от

документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости 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, которые вошли в соответствующий перечень, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн руб. – 2%;

- ✓ в отношении прочих объектов – 0,5%.
- Рассчитаем налог на жилую квартиру в центре Москвы (например, на Тверской улице).

Кадастровую стоимость недвижимости можно узнать на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru>), в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн», в котором поиск осуществляется по одному из трех критериев: кадастровому номеру, условному номеру или адресу квартиры. Если нужных сведений не оказалось, можно направить электронный запрос на их получение.

По заказу Департамента экономической политики и развития г. Москвы был разработан «Калькулятор налога на имущество физических лиц», который выложен на сайте Департамента (http://depr.mos.ru/napravleniya_deyatelnosti/1402528).

Кадастровая стоимость рассматриваемой столичной квартиры составляет 21 877 390,18 руб., инвентаризационная стоимость – 394 973 руб.

Для расчета используем вышеприведенную формулу, где

КС (кадастровая стоимость) – 21 877 390,18 руб.;
S (площадь квартиры) – 56,8 кв. м;
НВ («налоговый вычет») – 20 кв. м;
СК (ставка налога от кадастровой стоимости) – 0,2% (так как в диапазоне: свыше 20 млн руб. – до 50 млн руб. (вкл.););
ИС (инвентаризационная стоимость) – 394 973 руб.;

СИ (ставка налога от инвентаризационной стоимости) – 0,3% (так как в диапазоне: свыше 300 000 руб. – до 500 000 руб. (вкл.););
К (коэффициент) – 0,2.

Получаем $6617,57 \text{ руб. } [(21\,877\,390,18 - 21\,877\,390,18 / 56,8 \times 20) \times 0,2\% - 394\,973 \times 0,3\%] \times 0,2 + 394\,973 \times 0,3\%$.

Следовательно, по рассматриваемой квартире размер налога, подлежащего уплате в 2015 году, составляет 6617,57 руб.

Рассмотрим пример расчета налога по г. Санкт-Петербургу. Согласно Закону г. Санкт-Петербурга от 26.11.2014 № 643-109 «О налоге на имущество физических лиц в Санкт-Петербурге» установлены следующие налоговые ставки:

- в отношении жилых домов, жилых помещений (квартир, комнат), объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом, единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), иных жилых зданий, строений, помещений и сооружений, суммарная инвентаризационная стоимость которых, умноженная на коэффициент-дефлятор, составляет:
 - ✓ до 300 000 руб. (вкл.) – 0,1%;
 - ✓ свыше 300 000 руб. – до 500 000 руб. (вкл.) – 0,2%;
 - ✓ свыше 500 000 руб. – 0,31%.
- в отношении гаражей, машино-мест, объектов незавершенного строительства (за ис-

- в отношении гаражей, машино-мест, объектов незавершенного строительства (за ис-

ключением объектов незавершенного строительства, проектируемым назначением которых является жилой дом), единых недвижимых комплексов (за исключением единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), иных нежилых зданий, строений, помещений и сооружений, суммарная инвентаризационная стоимость которых, умноженная на коэффициент-дефлятор, составляет:

- ✓ до 300 000 руб. (вкл.) – 0,1%;
- ✓ свыше 300 000 руб. – до 500 000 руб. (вкл.) – 0,3%;
- ✓ свыше 500 000 руб. – 2%.

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 29.10.2014 № 685 размер коэффициента-дефлятора на 2015 год составляет 1,147.

Рассчитаем налог на жилую квартиру в центре северной столицы, например на Невском проспекте.

Инвентаризационную стоимость квартиры узнаем на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru>) и получаем 716 225 руб. в отношении квартиры общей площадью 156,3 кв. м.

Налог рассчитываем по следующей формуле:

ИС × К-Д × ИС, где
ИС – инвентаризационная стоимость квартиры;
К-Д – коэффициент-дефлятор (1,147);
ИС – налоговая ставка.

Для установления налоговой ставки определяем инвентаризационную стоимость с учетом коэффициента-дефлятора (716 225 × 1,147 = 821 510) и получаем 0,31% (так как в диапазоне: свыше 500 000 руб.).

Следовательно, сумма налога по квартире в Санкт-Петербурге за 2015 год составит 2547 руб. (716 225 руб. × 1,147 × 0,31%).

Дополнительно отметим, что НК РФ предусматривает налоговые льготы, указанные в ст. 407. Нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) могут быть установлены налоговые льготы, не предусмотренные данной статьей НК РФ. Так, власти г. Санкт-Петербурга дополнительно предусмотрели налоговые льготы в отношении детей-сирот.

Налоговая льгота предоставляется в размере подлежащей уплате налогоплательщиком суммы налога в отношении объекта налогообложения, находящегося в собственности налогоплательщика и не используемого налогоплательщиком в предпринимательской деятельности (п. 2 ст. 407 НК РФ).

В данной норме заложены риски для тех льготников, которые сдают свои квартиры по договору найма третьим лицам, так как налоговый орган может прийти к выводу, что, несмотря на отсутствие статуса индивидуального предпринимателя, квартира фактически используется налогоплательщиком в предпринимательской деятельности.

Льгота действует в отношении одного объекта каждого вида вне зависимости от количества оснований для применения льготы: 1) квартира или комната, 2) жилой дом (дача, коттедж и др.), 3) гараж или машино-место, 4) специально оборудованное помещение; 5) хозяйственное строение, площадь которого не превышает 50 кв. м.

Для получения льготы необходимо направить заявление о предоставлении льготы, документы, подтверждающие право на льготу, и уведомление о выбранных объектах в налоговый орган до 1 ноября года, за который уплачивается налог. 🐭

На вопрос читателя ответил **Сергей Колесников**, юрист, юридическая фирма «ЮСТ», г. Москва

БОРЬБА С КАРТЕЛЯМИ

За последние три года было возбуждено 10 уголовных дел по ст. 178 УК РФ. Это следует из доклада о результатах деятельности ФАС России за 2012 год, опубликованного на сайте ведомства. Для повышения эффективности антимонопольной деятельности был принят Федеральный закон от 08.03.2015 № 45-ФЗ «О внесении изменений в статью 178 Уголовного кодекса Российской Федерации».

Законом № 45-ФЗ вносятся изменения в переименованную ст. 178 УК РФ «Ограничение конкуренции». Предусмотренный ею состав преступления формулируется в ч. 1 в новой редакции – ограничение конкуренции путем заключения между хозяйствующими субъектами-конкурентами ограничивающего конкуренцию соглашения (картеля), запрещенного в соответствии с антимонопольным законодательством РФ, если это деяние причинило крупный ущерб гражданам, организациям или государству либо повлекло извлечение дохода в крупном размере.

В примечании к ст. 178 УК увеличены размеры дохода и ущерба. Так, размер крупного дохода увеличился с 5 млн до 50 млн руб., особо крупного – с 25 млн до 250 млн руб., крупного ущерба – с 1 млн

до 10 млн руб., а особо крупного ущерба – с 3 млн до 30 млн руб.

Одновременно устанавливается, что по ст. 178 УК РФ будет освобождаться от

Документ

уголовной ответственности лишь лицо, которое «первым из числа соучастников преступления добровольно сообщило об этом преступлении». Ранее для этого достаточно было способствовать раскрытию преступления, возместить ущерб или иным образом загладить вред.

Принятые поправки юридико-технического характера были обусловлены сложившейся практикой неправильного толкова-

ния действующей редакции указанной статьи. Действующая редакция ч. 1 ст. 178 УК РФ позволяла правоприменителю рассматривать такие способы нарушения антимонопольного законодательства, как картельное соглашение и неоднократное злоупотребление доминирующим положением, не в качестве альтернативных, а в качестве обязательных в совокупности. Кроме того, исходя из возможного толкования действовавшей редакции ст. 178 УК РФ, уголовному преследованию подлежали не сами по себе картельный сговор или неоднократное злоупотребление доминирующим положением, а сговор или злоупотребление, которые при-

вели к недопущению, устранению или ограничению конкуренции.

Кстати. В сентябре 2014 года вступил в законную силу первый обвинительный приговор за создание картеля, вынесенный Новгородским районным судом в мае. Учредитель и директор ООО «Новомост-53» В. Самойлов признан виновным в совершении ряда преступлений, в том числе по ч. 2 ст. 178 УК РФ, и приговорен к 3 годам 8 ме-

сятам лишения свободы условно с испытательным сроком 4 года к лишению права заниматься определенной деятельностью сроком 2 года и 6 месяцев и штрафу в размере 300 тыс. руб. При назначении наказания суд учел чистосердечное раскаяние, досудебное соглашение о сотрудничестве и помощь следствию. Расследование касалось аукциона на право заключения госконтракта на строительство моста через реку Перехода с начальной максимальной ценой контракта более 21 млн руб., который 18 октября 2012 года объявило ГОКУ «Новгородавтодор». Два участника этого аукциона – ООО «Новомост-53» и ООО «СК Балтийский регион» – заключили картельное соглашение в целях поддержания цен на торгах. Рассмотрев материалы дела, Новгородское УФАС признало обе компании нарушившими п. 2 ч. 1 ст. 11 Закона о защите конкуренции (соглашение в целях поддержания цен на торгах). После вынесения решения материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства были направлены в Следственное управление Следственного комитета РФ по Новгородской области.

Александр Сухаренко,
юрист,
г. Владивосток