



## **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

пресс-конференции Управления Федеральной налоговой службы по Рязанской области и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области по теме: **«Актуальные вопросы налогообложения недвижимого имущества физических лиц; новейшие изменения законодательства об определении кадастровой стоимости и проведении государственного земельного надзора»**

**Дата проведения пресс-конференции:** 27 августа 2014 г.

**Место проведения пресс-конференции:** редакция газеты «Рязанские ведомости» (г. Рязань, ул. Горького, д.14).

**Время проведения:** с 11.00 до 12.00.

**Спикеры пресс-конференции:**

**Морозов Вячеслав Анатольевич** – руководитель УФНС России по Рязанской области;

**Лащёнов Алексей Васильевич** – заместитель руководителя УФНС России по Рязанской области;

**Пыртиков Сергей Алексеевич** – заместитель руководителя Управления Росреестра по Рязанской области.

**Вопросы для освещения на пресс-конференции:**

1. Итоги массового расчета налогов на недвижимое имущество физических лиц, проведенного налоговыми органами Рязанской области в 2014 г., и кампании по направлению владельцам недвижимого имущества налоговых уведомлений.

Анонсирование общеобластного «Дня открытых дверей налоговых органов по вопросам налогообложения физических лиц» (5, 6 сентября 2014 г.).

2. Обзор вопросов, поступающих в налоговые органы Рязанской области в связи с полученными физическими лицами налоговыми уведомлениями (порядок расчета налога за несколько жилых помещений, принадлежащих одному лицу, изменилась ли налоговая нагрузка по имущественным налогам на граждан по сравнению с прошлым годом, причины изменения величины налога за земельные участки, не используемые по целевому назначению, основания расчета налога в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, порядок информирования налоговых органов в случае неполучения налоговых уведомлений).

3. Новейшие изменения законодательства об определении кадастровой стоимости (налоговой базы) недвижимого имущества в связи с опубликованием Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ (новеллы в порядке проведения кадастровой оценки, утверждении её результатов и оспаривании кадастровой стоимости).

4. Изменения в законодательстве об осуществлении государственного земельного надзора в отношении юридических и физических лиц в связи с опубликованием Федерального закона от 21.07.2014 № 234-ФЗ (особенности организации и проведения проверок соблюдения требований земельного законодательства, административное обследование объектов земельных отношений).

## ***1. Итоги массового расчета налогов на недвижимое имущество физических лиц, проведенного налоговыми органами Рязанской области в 2014 г., и кампании по направлению владельцам недвижимого имущества налоговых уведомлений.***

В течение июня – августа т.г. налоговыми органами Рязанской области проведен массовый расчет налоговых обязательств 837,7 тыс. физических лиц – владельцев налогооблагаемого недвижимого имущества (земельные участки, жилые строения, квартиры, дачи, гаражи, комнаты, объекты нежилого назначения) с направлением им более 627,7 тыс. налоговых уведомлений и платёжных документов для уплаты земельного налога и налога на имущество за период владения 2013 г., а также с перерасчетом налогов за 2011 – 2012 гг., в случае если ранее налоговые уведомления за данные периоды владения налогооблагаемым имуществом не направлялись.

Расчету налогов предшествовало выполнение совместных с регистрирующими органами (территориальными органами Росреестра, ГУ ЗАГС Рязанской области, подразделения ФМС России) мероприятий по верификации баз данных, обработка «годовых» сведений и актуализация информации о налогооблагаемом имуществе и его владельцах.

В результате общее количество принадлежащих физическим лицам земельных участков, учтенных в базе данных налоговых органов, увеличилось по сравнению с 2013 г. на 2046 единиц (105,1%) и составило 405 039; количество объектов капитального строительства, по которым предъявлен к уплате налог на имущество физических лиц, увеличилось на 30 605 единиц (109,6%) и составило 348 648.

После уплаты физическими лицами данных налогов налоговиками планируется мобилизовать в муниципальные бюджеты 317 млн. руб. земельного налога физических лиц (с темпом роста по сравнению с прошлым годом на 102%) и 416 млн. руб. налога на имущество физических лиц (с темпом роста по сравнению с прошлым годом на 115%).

Напоминаем о том, что срок уплаты налогов за недвижимое имущество по направленным физическим лицам налоговым уведомлениям – не позднее 5 ноября 2014 г.

5 и 6 сентября во всех налоговых инспекциях Рязанской области пройдет региональная акция – «День открытых дверей» по информированию граждан о порядке исчисления и уплаты имущественных налогов.

В рамках мероприятия все желающие смогут больше узнать о порядке исчисления и сроках уплаты налога на имущество, земельного и транспортного налогов, получить доступ к Интернет-сайту ФНС России для обращения к онлайн-сервисам службы.

Специалисты налоговых органов подробно расскажут о том, кто обязан уплачивать имущественные налоги, в какие сроки, какие ставки и льготы применяются в конкретных муниципальных образованиях Рязанской области, а также ответят на другие актуальные вопросы налогоплательщиков.

Все желающие смогут получить квалифицированную помощь в заполнении заявления на предоставление льгот, а также специальной формы заявления к налоговому уведомлению («отрывного корешка»), и тут же подать его в налоговую инспекцию.

Двери всех отделений налоговой службы в Рязанской области будут открыты для посетителей в пятницу 5 сентября с 9 до 18 часов, в субботу 6 сентября – с 9 до 14 часов.

## ***2. Обзор вопросов, поступающих в налоговые органы Рязанской области в связи с полученными физическими лицами налоговыми уведомлениями***

### ***2.1. Порядок расчета налога за несколько жилых помещений, принадлежащих одному лицу***

Налогоплательщиками налога на имущество признаются физические лица – собственники жилых домов, квартир, комнат, дач, гаражей, иных строений, помещений и сооружений.

Ставки налога устанавливаются нормативными актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости в установленных федеральным законом пределах.

Так, при суммарной инвентаризационной стоимости имущества до 300 тыс. руб. (включительно) ставка налога может быть установлена в пределах до 0,1 процента (включительно), при суммарной инвентаризационной стоимости имущества свыше 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб. (включительно) – свыше 0,1 до 0,3 процента (включительно), при суммарной инвентаризационной стоимости имущества свыше 500 тыс. руб. – свыше 0,3 до 2,0 процента (включительно).

Определение инвентаризационной стоимости, строений, помещений и сооружений для расчета налога за 2013 г. осуществлено по состоянию на 1 января 2013 г. на основе данных, представленных в налоговые органы Рязанским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Суммарная инвентаризационная стоимость – это сумма инвентаризационных стоимостей строений, помещений и сооружений, признаваемых объектами налогообложения и расположенных на территории представительного органа местного самоуправления, устанавливающего ставки по данному налогу.

Таким образом, в случае если на территории одного муниципального образования у налогоплательщика имеется несколько объектов недвижимости, сумма налога в отношении таких объектов исчисляется исходя из суммарной инвентаризационной стоимости всех объектов недвижимости, находящихся в собственности данного налогоплательщика, и налоговой ставки, соответствующей суммарной инвентаризационной стоимости соответствующих объектов недвижимости (если налоговая ставка подлежит применению для объектов недвижимости данного вида: жилые помещения, дачные дома, гаражи, нежилые помещения и т.п.).

Например, для квартиры с инвентаризационной стоимостью 200 тыс. руб. на территории г. Рязани применяется ставка налога в размере 0,09 процента (Положение о налоге на имущество физических лиц, утверждённое решением Рязанской городской Думы от 25.03.2010 № 116-И). Если же у налогоплательщика имеется ещё в г. Рязани жилой (дачный) дом с инвентаризационной стоимостью 150 тыс. руб., то итоговая ставка налога определяется в размере 0,12 процента для объектов с суммарной инвентаризационной стоимостью от 300 до 500 тыс. руб., установленная вышеуказанным Положением о налоге на имущество физических лиц.

## ***2.2. Изменилась ли налоговая нагрузка по налогам на недвижимое имущество граждан по сравнению с прошлым годом***

Расчёт имущественных налогов физических лиц осуществляется налоговыми органами на основании следующих элементов налогообложения: ставки налогов; налоговая база налогооблагаемого имущества; период владения этим имуществом; имеющаяся в налоговых органах информация о заявленных налогоплательщиком налоговых льготах и (или) реализации его права на уменьшение налоговой базы по отдельным налогам.

Информацию о ставках имущественных налогов за 2013 год можно получить, воспользовавшись Интернет-сервисом на сайте ФНС России «Имущественные налоги: ставки и льготы» (<http://www.nalog.ru/tax/>). При этом правом на определение налоговых ставок по данным налогам обладают представительные органы местного самоуправления.

По земельному налогу, в целом, изменение налоговой базы – кадастровой стоимости земельных участков физических лиц по сравнению с налоговым периодом – 2012 года в Рязанской области не произошло. Получить сведения о кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января соответствующего налогового периода, можно обратившись в органы Росреестра.

По налогу на имущество физических лиц определение налоговой базы (суммарной инвентаризационной стоимости) налогооблагаемых объектов капитального строительства обусловлено применением индексированных коэффициентов перерасчёта восстановительной стоимости строений и помещений граждан, утверждённых Постановлением Правительства Рязанской области от 20.02.2013 № 30 «О коэффициенте пересчёта восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности».

### ***2.3. Причины изменения величины налога за земельные участки, не используемые по целевому назначению***

Налоговым кодексом Российской Федерации предусмотрено налогообложение по «льготной» пониженной ставке, не превышающей 0,3% от кадастровой стоимости, лишь тех земель сельскохозяйственного назначения или в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах, которые в течение налогового периода фактически используются для сельхозпроизводства в соответствии с их целевым назначением.

В случае же неиспользования для сельхозпроизводства таких земель должна применяться повышенная налоговая ставка, установленная для «прочих» земельных участков в размере не более 1,5% кадастровой стоимости.

Перечень признаков неиспользования земельных участков для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 23.04.2012 № 369.

Выявление указанных признаков в течение налогового периода в отношении налогооблагаемых земель проводится налоговыми органами совместно с органами государственного земельного надзора (Росреестр и Россельхознадзор) и муниципального земельного контроля (соответствующие отделы, управления, службы в составе Администраций муниципальных образований).

Из органов Россельхознадзора и Росреестра в I полугодии налоговиками было получено более 170 сведений о неиспользуемых сельхозземлях, на основании указанной информации по «повышенной» ставке 1,5% налоговыми инспекциями доначислено 6,1 млн. рублей земельного налога. Из органов муниципального земельного контроля получены сведения в отношении 64 земельных участков, по которым дополнительно начислено земельного налога в размере 345,6 тыс. рублей.

Выявлены случаи, когда на земельных участках, предназначенных для сельхозпроизводства, длительное время организованы свалки строительного мусора, промышленных и бытовых отходов или прорастает древесная растительность (например, в Пителенском районе на 10 участках сельхозорганизации площадью 2347 га установлено, что вместо сельхозпроизводства произрастает многолетняя сорная растительность). В отношении 27 земельных участков физического лица, предназначенных для сельхозпроизводства и неиспользуемых по назначению, по информации органов госземнадзора земельный налог за 2013 год начислен в размере 354,3 тыс. рублей по ставке – 1,5%.

Обращаем внимание, в случае, если земельный участок признан уполномоченным органом неиспользуемым для сельскохозяйственного производства, налогообложение в

отношении всего этого участка должно производиться по налоговой ставке, установленной представительным органом муниципального образования в отношении прочих земель и не превышающей 1,5 процента, начиная с налогового периода, в котором вынесено решение о выявленном нарушении, до начала налогового периода, в котором нарушение устранено.

#### ***2.4. Основания расчета налога в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом***

В течение 2014 г. налоговые органы Рязанской области направили более 6,8 тыс. налоговых уведомлений для уплаты земельного налога физическими лицами – собственниками жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных домах.

При этом от граждан поступают вопросы об обоснованности начисления земельного налога в случае, если права на земельный участок, занятый многоквартирным домом, не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества (далее – Участок), переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу правовой позиции, изложенной в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 № 12-П, переход Участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме связывается с завершением процесса формирования Участка и проведения его кадастрового учета и не требует обязательной государственной регистрации права собственности на Участок у собственников помещений в многоквартирном доме.

В данном случае право общей долевой собственности на общее имущество, входящее в состав многоквартирного дома, включая Участок, принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме в силу федерального закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП.

Таким образом, если Участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован и в отношении его проведен кадастровый учет, то собственник жилого и (или) нежилого помещения, находящегося в этом доме, признается в отношении такого Участка налогоплательщиком земельного налога, поскольку иное не предусмотрено налоговым законодательством (например, наличие заявленной льготы по уплате налога и т.п.).

#### ***2.5. Порядок информирования налоговых органов в случае неполучения налоговых уведомлений***

Шаг № 1. Убедиться, что налоговые органы располагают актуальной информацией о налогооблагаемом имуществе налогоплательщика.

Все сведения о налогооблагаемом имуществе, включая его характеристики, налоговую базу и период владения, отображаются в составе информации Интернет-сервиса ФНС России «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» (<https://lk2.service.nalog.ru/lk/>). Если в «Личном кабинете» отсутствуют какие-либо сведения или имеется неактуальная информация о налогооблагаемом имуществе, обращение об этом может быть направлено в налоговые органы путём заполнения электронной формы заявления, имеющейся в «Личном кабинете».

На основании такого обращения налоговый орган направит запрос в регистрирующие органы, предоставившие информацию о налогооблагаемом имуществе. После получения

ответа от указанных органов, подтверждающего данные налогоплательщика, в базу данных налогового органа вносятся соответствующие изменения и направляется ответ заявителю. В случае, если изменения, внесённые в базу данных налогового органа, влияют на сумму налога, налоговый орган осуществляет перерасчёт и формирует новое налоговое уведомление, которое направляется вместе с ответом в адрес налогоплательщика.

Шаг № 2. Узнайте, когда налоговая инспекция по месту нахождения налогооблагаемого имущества должна направить налоговые уведомления

Для этого можно воспользоваться Интернет-сервисом ФНС России «Сроки направления налоговых уведомлений» (<http://www.nalog.ru/notice/>), содержащим информацию о графиках массовой печати и направления налоговых документов налогоплательщикам (в разрезе по налоговым инспекциям).

Шаг № 3. Если по истечении 30 рабочих дней со дня окончания исполнения налоговой инспекцией графика массового направления налоговых документов, налоговое уведомление не получено либо в уведомлении содержится некорректная информация – об этом целесообразно направить электронное сообщение в налоговые органы Рязанской области, воспользовавшись сервисом ФНС России «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» либо сервисом «Обратиться в ФНС России» ([http://www.nalog.ru/rn62/service/obr\\_fts/](http://www.nalog.ru/rn62/service/obr_fts/)), указав свои ФИО, ИНН, контактный адрес и информацию, необходимую для идентификации налогооблагаемого имущества с периодом владения этим имуществом (кадастровый номер земельного участка, регистрационный номер транспортного средства, инвентарный номер жилого помещения и т.п.).

Также можно направить (подать) в налоговую инспекцию по месту жительства либо по месту нахождения налогооблагаемого имущества соответствующее письменное сообщение, указав свои ФИО, ИНН, контактный адрес и информацию, необходимую для идентификации налогооблагаемого имущества с периодом владения этим имуществом (кадастровый номер земельного участка, регистрационный номер транспортного средства, инвентарный номер жилого помещения и т.п.).

***3. Изменения законодательства об определении кадастровой стоимости (налоговой базы) недвижимого имущества в связи с опубликованием Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ (новеллы в порядке проведения кадастровой оценки, утверждении её результатов и оспаривании кадастровой стоимости).***

22 июля 2014 г. вступили в силу изменения в Закон об оценочной деятельности, устанавливающие иной порядок проведения государственной кадастровой оценки и правила рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости (Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ).

Законом установлены :

- срок проведения оценки - не чаще чем один раз в течение трех лет и не реже, чем один раз в течение пяти лет с даты проведения последней кадастровой оценки;
- размещение предварительного отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки и предоставление открытого доступа к отчету всех заинтересованных лиц в течение 20 рабочих дней, с правом предоставления своих замечаний на отчет. Оценщик обязан рассмотреть все представленные замечания и отразить их в справке, как учтенные, так и неучтенные.

Увеличился срок по оспариванию результатов оценки через комиссию. Если раньше он составлял шесть месяцев с даты внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, то теперь установлен до даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов по актуализации кадастровой стоимости, и не позднее, чем в течение пяти лет.

Для юридических лиц досудебный порядок обжалования результатов кадастровой стоимости обязателен, у граждан есть выбор - обратиться в комиссию по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости или идти сразу в суд.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости теперь необходимо прикладывать кадастровую справку, а отчет о рыночной стоимости и положительное экспертное заключение предоставлять не только на бумажном носителе, но и в электронном виде.

***4. Изменения в законодательстве об осуществлении государственного земельного надзора в отношении юридических и физических лиц в связи с опубликованием Федерального закона от 21.07.2014 № 234-ФЗ (особенности организации и проведения проверок соблюдения требований земельного законодательства, административное обследование объектов земельных отношений).***

Статьи Земельного кодекса Российской Федерации, касающиеся государственного мониторинга земель, государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля, а также целей охраны земель в России, изложены в новой редакции. Земельный кодекс также дополнен статьей, регламентирующей общественный земельный контроль в России. Кроме того, отменены положения о производственном земельном контроле.

Целями охраны земель признаны предотвращение и ликвидация загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы, а также обеспечение рационального использования земель, в том числе для восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения и улучшения земель.

Введено новое основание для проведения Росреестром внеплановой проверки юридических лиц, ИП и граждан (правообладателей участков) - выявление признаков нарушений требований законодательства Российской Федерации по итогам проведения административного обследования земельного участка. Это - исследование его состояния и способов использования по информации из государственных и муниципальных информационных систем, открытых и общедоступных информационных ресурсов, архивных фондов, информации, полученной в ходе государственного мониторинга земель, информации, полученной дистанционными методами (дистанционное зондирование (в том числе аэрокосмическая съемка, аэрофотосъемка), и пр.

Если будут выявлены нарушения земельного законодательства, за которые предусмотрена административная и иная ответственность, результаты указанного обследования будут оформляться актом административного обследования данного объекта. Порядок проведения административного обследования и форма такого акта будут утверждаться Правительством Российской Федерации.