**Кадастровая стоимость и налог на имущество**

**В этом году уведомления на уплату имущественных налогов за 2015 год жители области получают немного позднее, чем в прошлые годы.**

**За более достоверной информацией по всем изменениям, касающимся исчисления и уплаты имущественных налогов, мы обратились к начальнику Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 2 по Тверской области Карнауховой Наталье Викторовне и начальнику Бежецкого межмуниципального отдела Управления Росреестра по Тверской области Цветковой Елене Александровне.**

Да изменен срок уплаты имущественных налогов физическими лицами с 2016 года. Уплатить налоги за 2015 г. необходимо не позднее 1 декабря 2016 года. НК РФ предусмотрена обязанность налоговых органов направить уведомления на уплату налогов в адрес налогоплательщика не позднее 30 рабочих дней до установленного срока уплаты налога. Таким образом, до конца октября 2016 года уведомления должны быть направлены всем налогоплательщикам. При этом граждане, подключенные к Интернет-сервису Федеральной налоговой службы «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц», получат налоговые уведомления только в электронной форме через данный сервис.

**А какие изменения ждут еще граждан, которые получат налоговые уведомления в этом году?**

Кардинальные изменения произошли в методике определения налоговой базы - налог на имущество физических лиц будет рассчитываться по кадастровой стоимости.

**Расскажите, пожалуйста, о кадастровой стоимости, что это такое, что она подразумевает и об ее оспаривании?**

В соответствии с действующим законодательством в сфере оценочной деятельности под кадастровой стоимостьюпонимается установленная в результате государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки.

При определении стоимости объекта недвижимости методом массовой оценки его индивидуальные характеристики не учитываются.

В связи с массовостью кадастровой оценки объектов недвижимости без учета индивидуального подхода к каждому объекту оценки кадастровая стоимость объекта недвижимости хоть и должна быть в соответствии с законодательством об оценочной деятельности приближенной к рыночной стоимости, однако на практике может значительно превышать её размер.

В случае если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности заинтересованных лиц, они могут быть оспорены.

Оспорить кадастровую стоимость возможно в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тверской области (далее – Комиссия) или в суде.

С порядком работы и составом Комиссии можно ознакомиться на официальном сайте Росреестра (rosreestr.ru) в разделе «Деятельность», в подразделе «Кадастровая оценка. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости» или по телефону Управления Росреестра по Тверской области: 8 (4822) 78-59-26.

Для юридических лиц, органов местного самоуправления досудебное урегулирование споров о кадастровой оценке обязательно. Перед подачей иска в суд они сначала должны обратиться в Комиссию. Физические лица вправе выбирать: либо обращаться в Комиссию, либо сразу в суд.

**Каковы основания для оспаривания кадастровой стоимости?**

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

**Какие документы предоставляются в комиссию или суд?**

Для обращения в Комиссию необходимо оформить заявление о пересмотре кадастровой стоимости.

В зависимости от основания пересмотра результатов определения кадастровой стоимости различается комплектность документов, которые необходимо предоставить с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости.

В случае оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости на основании установления  рыночной стоимости объекта недвижимости на дату, когда была установлена его кадастровая стоимость, обязательным условием для пересмотра кадастровой стоимости является наличие отчета об оценке недвижимого имущества. Предоставление такого отчета необходимо при обращении о пересмотре кадастровой стоимости, как в административном порядке, так и в судебном.

В случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, заявитель представляет документы, подтверждающие такую недостоверность. Например, на земельном участке отсутствует водопровод на дату оценки, вместе с тем при проведении государственной кадастровой оценки этот фактор учитывался. Для подтверждения такого несоответствия заявитель представляет в Комиссию документ, подтверждающий отсутствия водопровода на земельном участке.

Кроме того, в любом из вышеуказанных оснований к заявлению прилагается кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости, полученная в органе кадастрового учета, и нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости.

Если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности физического или юридического лица, не являющегося правообладателем объекта недвижимости, указанные лица должны подтвердить факт того, что затронуты их права и обязанности (подтвердить свою заинтересованность, например, предоставить нотариально заверенную копию договора аренды на оспариваемый объект недвижимости).

**Расскажите, пожалуйста, о сроках оспаривания кадастровой стоимости.**

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в срок не позднее пяти лет с момента внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости.

**Возможно ли бесспорное оспаривание кадастровой стоимости?**

При определении кадастровой стоимости могут возникать ошибки в части отнесения земельного участка к виду разрешенного использования, несоответствующего фактическому, а также иные ошибки.

В случае выявления ошибок в определении кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки, необходимо подать заявление в Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области об исправлении такой ошибки.

Рекомендуем приложить копии документов, подтверждающих выявленную ошибку (свидетельство о регистрации права, кадастровый паспорт или кадастровую выписку, письмо администрации района в месте нахождения земельного участка о правильном виде разрешенного использования или иные документы).

Заявление и документы также принимаются по адресу: г. Тверь, Смоленский переулок, д. 29, 170100.

В случае выявления ошибки проводится перерасчет кадастровой стоимости, заново утверждаются результаты новой кадастровой оценки, вносятся изменения в приказ Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области и направляют сведения о новой кадастровой стоимости в орган кадастрового учета для внесения в государственный кадастр недвижимости.

**Какие ставки применяются при исчислении налога на имущество?**

Ставки по налогу на имущество физических лиц устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Узнать о ставках налога, установленных в конкретном регионе, можно с помощью интернет-сервиса ФНС России "Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам».

В новом законе налоговые ставки были существенно снижены.Если сравнивать предыдущую систему расчета налога на имущество - там предельная ставка составляла 2%, по новым же правилам она не может превышать 0,3% для имущества, которым владеют физические лица (жилые дома, квартиры, гаражи, хозяйственные строения площадью до 50 кв. метров);

Рассчитать предполагаемую к уплате в 2016 г. за 2015 г. сумму налога можно, обратившись также к разделу официального сайта ФНС [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru) "Налог на имущество физических лиц - 2016" сервис «Предварительный расчет налога, на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости».

**Что еще нового в расчете налога на имущество физических лиц?**

Одним из нововведений [гл. 32](consultantplus://offline/ref=E6183AC28125FE71C4D45AEA77EA6DAF58B00B95136608ED03E258D35BBAD7083DA7ED37EE24E05446M) Налогового кодекса стали налоговые вычеты, т.е. значения, на которые уменьшается кадастровая стоимость имущества. Так, в соответствии со [ст. 403](consultantplus://offline/ref=E6183AC28125FE71C4D45AEA77EA6DAF58B00B95136608ED03E258D35BBAD7083DA7ED37EE24E55440M) НК РФ налогом не облагается 20 кв. м от общей площади квартиры, 10 кв. м от площади комнаты и 50 кв. м от площади дома. Вычеты будут применяться в отношении каждого вида недвижимости. То есть если у собственника в единоличном владении три квартиры, то по каждой он имеет право на вычет в 20 кв. м.

А также в течение первых четырех лет действия нового порядка налог на имущество исчисляется с учетом понижающих коэффициентов (в первый год – 0,2, во второй – 0,4, в третий – 0,6, в четвертый – 0,8).

**Какие льготы предусмотрены по налогу на имущество физических лиц?**

Прежний перечень льготных категорий граждан, которые освобождались от налога на имущество физических лиц, сохранен, однако новый налог на имущество содержит новации и в части предоставления льгот. Льготные категории граждан, которые до сих пор были вообще освобождены от уплаты налога на имущество физических лиц (например, пенсионеры) в некоторых ситуациях будут уплачивать налог. При расчете налога за 2015 год льгота им будет предоставляться только в отношении одного объекта каждого вида по выбору налогоплательщика (квартира или комната, жилой дом, хозяйственное строение (сооружение) на садовом или дачном земельном участке, гараж или машино-место), не используемого в предпринимательской деятельности.

Таким образом, физические лица (например - пенсионеры), владеющие несколькими объектами недвижимости одного вида (три квартиры и два дома), будут освобождаться от уплаты налога только в отношении одного из таких объектов (одной квартиры и одного дома).

Уведомление о выбранных объектах налогообложения, в отношении которых предоставляется налоговая льгота, представляется налогоплательщиком в налоговый орган по своему выбору до 1 ноября года, являющегося налоговым периодом.

В случае непредставления уведомления о выбранном объекте налогообложения налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида с максимальной исчисленной суммой налога.

Еще одно изменение, касающееся льготников. Теперь налоговая льгота не предоставляется в отношении прочих объектов собственности, т.е. которые не перечислены в п.4 ст.407 НК РФ (например - магазины, административные здания, строения и др.).

Для получения льготы граждане представляют в налоговый орган [заявление](consultantplus://offline/ref=1F368BDE0B3EFE4B660DE782501B88E021246A15B36F6DC2A9FFE9B60E109CACCC118350922CCF35d356F) и документы, подтверждающие право на льготу. Например, пенсионер представляет пенсионное удостоверение.