

Как самим рассчитать налог на имущество

С 1 января 2019 года начисление имущественных налогов физических лиц за 2018 год в Ростовской области впервые осуществляется исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Переход на кадастровую стоимость будет происходить поэтапно и с учетом особенностей различных групп населения в целях соблюдения принципов социальной справедливости. Так, законодатель предусмотрел ряд мер, облегчающих налоговую нагрузку – таких, как налоговый вычет на дома, квартиры, комнаты, льготы и т. п.

В чем отличие кадастровой стоимости от рыночной? Как она влияет на ваши налоги? Что делать, если вы не согласны с величиной кадастровой стоимости квартиры, дома или земельного участка?

Кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости независимым оценщиком по существующим методикам; её результаты утверждаются региональными или местными органами власти; установленная в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости; определенная при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в ЕГРН соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.

Сведения о кадастровой стоимости вносятся в ЕГРН и являются основой для расчета налога на землю, а также на имущество физических и юридических лиц.

Если кадастровая стоимость превышает рыночную, собственник вынужден будет платить завышенные налоги. В таких случаях разумно пересмотреть кадастровую стоимость объекта. Законом предусмотрено два основания для пересмотра кадастровой стоимости:

Первое – недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости. К примеру, неверно учтена площадь здания. Второе – отличие кадастровой стоимости от рыночной.

На сайте Федеральной налоговой службы работает сервис «Налоговый калькулятор – Расчет земельного налога и налога на имущество физических лиц». С его помощью плательщики могут рассчитать предполагаемую к уплате сумму налогов на недвижимость и землю, исчисленную уже по кадастровой стоимости

Для расчета нужно указать:

- год, за который требуется определить налог;
- регион, где находится недвижимость;
- кадастровый номер объекта. Его можно уточнить на сайте Росреестра

(<https://rosreestr.ru/> -> *Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online*), указав полный адрес объекта.

Поле «Кадастровая стоимость» калькулятор заполнит автоматически на основании данных сайта Росреестра;

- сумму налога, исходя из инвентаризационной стоимости за последний год, когда по объектам недвижимости, расположенным на данной территории, налог исчислялся по инвентаризационной стоимости. Для Ростовской области это 2017 год. Сумму налога за 2017 год и нужно внести в поле сервиса. Если же ранее налог никогда не рассчитывали, исходя из инвентаризационной стоимости имущества, в поле указывается «0». Это поле обязательно для заполнения;

- площадь и вид объекта недвижимости (квартира, жилой дом, гараж и т.д.). Сервис должен проставить эти данные автоматически по данным Росреестра. Если нет – сведения нужно ввести вручную;

- размер доли. Доля указывается в виде простой дроби, к примеру: 1/2, а если собственник у объекта один, то ставится 1;

- период владения – число полных месяцев владения объектом недвижимости;

- налоговый вычет в кв. метрах. Сервис определяет его сам. Вычет зависит от вида объекта недвижимости. К примеру, в отношении квартир он составляет 20 кв. м от общей площади.

- ставку налога сервис тоже подставляет из сервиса ФНС – «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам». При отсутствии в сервисе сведений о ставке по конкретному муниципальному образованию по умолчанию налог считается исходя из базовой ставки 0,1%, установленной НК РФ;

- размер льготы в процентах. Если льгота не положена, в поле оставляется «0». В этом калькуляторе (в отличие от сервиса по расчету транспортного налога) списка льготных категорий граждан нет. Но через сервис «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» налогоплательщик может проверить наличие или отсутствие права на льготу.

В итоге сервис выдает сумму налога к уплате.