ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края «Об установлении единой даты начала применения на территории Пермского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения»

В соответствии со статьей 402 Налогового кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 3 Федерального закона от 04.10.2014 года № 284-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 и 85 части 1 и части 2 Налогового кодекса Российской Федерации» данным законопроектом предлагается установить единую дату начала применения на территории Пермского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц (далее – налог) исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения. На текущий момент на территории Пермского края налоговая база по налогу определяется исходя из инвентаризационной стоимости объектов недвижимости.

Федеральным законом от 04.10.2014 года № 284-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 и 85 части 1 и части 2 Налогового кодекса Российской Федерации» Налоговый кодекс Российской Федерации (далее – НК РФ) дополнен главой 32 «Налог на имущество физических лиц». В соответствии с абзацем 3 п. 1 ст. 402 НК РФ законодательные органы государственной власти субъектов Российской Федерации обязаны в срок до 1 января 2020 года установить единую дату начала применения на своей территории порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости. Начиная с 2020 года определение налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости не производится. По данным ФНС России с 2015 года кадастровая стоимость применяется для налогообложения недвижимости физических лиц в 28 субъектах РФ, с 2016 года – еще в 21 регионе, а с 2017 года – еще в 12. Таким образом, на текущий момент абсолютное большинство субъектов РФ осуществили указанный переход (61 субъект РФ).

В случае перехода налоговая база по налогу будет определяться как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанная в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Налоговой базой по налогу для объекта недвижимого имущества, который образован в течение календарного года, признается его кадастровая стоимость на дату постановки на государственный кадастровый учет.

Переход к новому порядку направлен на обеспечение справедливого распределения налоговой нагрузки по налогу. С учетом того, что кадастровая стоимость зависит от рыночной стоимости, размер налога для

налогоплательщика также будет зависеть от того, сколько его недвижимость действительно стоит.

Еще одним фактором перехода является необходимость включения в налогооблагаемую базу объектов, введенных в эксплуатацию с 1 марта 2013 года, так как по таким объектам инвентаризационная стоимость не определена и соответственно отсутствует база для расчета налога. В результате квартиры в новостройках, в том числе в новых элитных жилых комплексах в центральной части городов Пермского края, не облагаются налогом. При переходе к новому порядку налог на указанные объекты начнет рассчитываться.

В случае принятия законопроекта будет обеспечен плавный переход к новому порядку. При расчете налога за 2018-2021 годы в соответствии с п.8 ст.406 НК РФ будут применяться понижающие коэффициенты – в результате полную сумму налога граждане начнут уплачивать только с 2023 года.

Новый порядок расчета также предусматривают широкую систему налоговых вычетов. Так, в каждой квартире 20 кв. м не облагаются налогом, в каждом жилом доме 50 кв. м, в каждой комнате в коммунальной квартире – 10 кв. м. В результате небольшие жилые объекты будут практически освобождены от налога. Так, по данным УФНС России по Пермскому краю, 70% жилых домов на территории края имеют площадь менее 50 кв. м – в результате применения вычета их собственники будут полностью освобождены от налога.

Переход к расчету налога от кадастровой стоимости не затронет действующую широкую систему федеральных налоговых льгот (15 льготных категорий, включая пенсионеров, инвалидов I и II группы и т.д.). По данным УФНС России по Пермскому краю, 43% объектов в собственности физических лиц не облагаются налогом в результате предоставления льгот.

Также переход к новому порядку приведет к снижению налоговых ставок по жилым объектам. При расчете налога от инвентаризационной стоимости максимальная ставка, которая может быть установлена на территории муниципального образования, составляет 2%, при расчете налога от кадастровой стоимости верхний порог будет установлен на уровне 0,3%.

Таким образом, принятие данного законопроекта направлено на повышение справедливости налогообложения, не приведет к значительному увеличению налоговой нагрузки, не повлияет на действующие федеральные налоговые льготы и при этом приведет к освобождению от налога собственников жилой недвижимости небольшой площади.