

## **Раздел V.**

# **Теория и практика налогообложения и финансового права. Статьи**

*В Разделе «Теория и практика налогообложения и финансового права. Статьи» размещаются работы ученых, аспирантов, соискателей, специалистов-практиков по проблемным вопросам налогообложения (как экономики налогов, так и налогового и финансового права), а также публикации по смежным отраслям знаний.*



**Конищев Егор Валерьевич**

Старший преподаватель кафедры Бухгалтерского учета и налогообложения Московского финансово-промышленного университета Синергия

г. Москва

E-mail: ipkonishchev@mail.ru

### **Кадастровый подход в налоге на имущество физических лиц и как считать налог до 2020 года**

**Аннотация:** Обзор основных нововведений, связанных с применением кадастровой оценки недвижимости в новой 32 главе Налогового кодекса Российской Федерации – «Налог на имущество физических лиц», и расчет изменения налоговой нагрузки для физического лица на примере изменения налогового оклада для жилого имущества в городе Москве на период до 2020 года, а также предложения по управлению имуществом физического лица для снижения налоговой нагрузки.

**Ключевые слова:** Налог на имущество физических лиц; кадастровый подход в расчете налога на имущество физических лиц; кадастровая стоимость имущества, расчет налога на имущество физических лиц в переходный период до 2020 года.

**Annotation:** An overview of the main innovations in connection with the use of cadastral valuation in the new Chapter 32 of the Tax code of the Russian Federation “the Tax to property of physical persons” with indication of changes in the tax burden for physical persons-for example, changes in tax salary for residential property in the city of Moscow for the period up to 2020 and proposals for property management individuals to reduce the tax burden.

**Keywords:** Tax on property of individuals; cadastral approach to the tax on property of individuals; cadastral value of the property, payment of property tax of individuals in the transitional period up to 2020.

Начиная с 1 января 2015 года, налогоплательщики – физические лица почувствовали увеличение налоговой нагрузки по имущественному налогу: введение 32 главы поставило точку к 10 летнему рассмотрению законопроекта об изменении данного налога.

Увеличение нагрузки связано с тем, что меняется подход к определению налоговой базы по данному налогу с инвентаризационной стоимости на кадастровую стоимость имущества, так как на сегодняшний момент при определении налоговой базы используется инвентаризационная стоимость, которая в свою очередь определяет-

ся Бюро технической инвентаризации (БТИ). Данная Служба принадлежит государству и осуществляет свою деятельность еще со временем СССР, оценка данного бюро включает в себя всего несколько параметров, таких как: себестоимость объекта при строительстве, а также износ, и обычно, по сравнению с рыночной стоимостью, инвентаризационная стоимость меньше в несколько раз. Применение кадастровой оценки при определении налоговой базы, в отличие от подходов БТИ, учитывает коммерческие данные объекта недвижимости, как то: его расположение с удаленностью от важных социальных объектов, таких как зоны рекреации и транспортные узлы, сегмент, и т.д., поэтому кадастровый подход в оценке максимально приближен к рыночному подходу.

Также изменению налоговой нагрузки будет способствовать изменение подхода к применению ставок налога. Действующие ставки дифференцированы в зависимости от инвентаризационной стоимости объекта налогообложения и являются прогрессивными, их установлением ведают представительные органы местного самоуправления. На данный момент ставки налога установлены в следующих пределах по общему правилу:

- до 0.1% при стоимости до 300 тыс. руб.,
- от 0.1% до 0.3% при стоимости 300 – 500 тыс. руб.,
- от 0.3-2% при стоимости свыше 500 тыс. руб.,

При переходе к кадастровой стоимости муниципалитеты будут иметь право устанавливать налоговые ставки в следующих пределах:

- 0.1% – жилые помещения и объекты незавершенного строительства (если проектируемым назначением является жилой дом), единные недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение, гараж и машино-место, а также хозяйственное строение и сооружение, площадь которого не превышает 50 кв. м и которое расположено на земельных участках для личного, подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Важным моментом является то, что в муниципальных образованиях или городах Федерального значения местные власти будут иметь право на повышение данной ставки налога, но не более чем в три раза от ставки, установленной законодательством, и на ее понижение вплоть до нуля.

- 2% – для административно-деловых и торговых центров, офисов, торговых объектов, а также объектов общественного питания и бытового обслуживания и в отношении объектов, кадастровая стоимость которых превышает 300 млн. руб.

- 0.5% – для прочих объектов налогообложения.

В отношении налоговых льгот законодательством предусмотрено расширение действующих форм льгот. Таким образом, сохранен перечень лиц, которые не являются плательщиками налога с оговоркой, что они не будут уплачивать налог только за один объект недвижимости на выбор в рамках каждого вида недвижимого имущества, определяемого Налоговым кодексом. Вводятся налоговые льготы, которые направлены на уменьшение налоговой базы в натуральном или в стоимостном выражении, например:

- 20 кв. м для квартиры,
- 10 кв. м для комнат,
- 50 кв. м для жилого дома,
- 1 000 000 руб. для единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение.

Интерес вызывает переходный период, продолжительностью с 2015 года до 2020 года, во время которого законодатель позволяет использовать двойственный подход при расчете налога, что следует из 408 статьи 32 главы НК РФ. После завершения

переходного периода все субъекты Российской Федерации будут обязаны применять только кадастровую стоимость объекта недвижимости при расчете налога.

Сумма налога будет рассчитываться по следующей формуле:

$$H = (H_1 - H_2) \times K + H_2$$

где:

$H$  – сумма налога, подлежащая уплате.

$H_1$  – сумма налога за налоговый период, исчисленная исходя из кадастровой стоимости;

$H_2$  – сумма налога за налоговый период, исчисленная исходя из инвентаризационной стоимости

$K$  – коэффициент, равный:

0.2 – применительно к первому налоговому периоду.

0.4 – применительно ко второму налоговому периоду.

0.6 – применительно к третьему налоговому периоду.

0.8 – применительно к четвертому налоговому периоду.

Начиная с пятого налогового периода, в котором налоговая база определяется по кадастровой стоимости, исчисление суммы налога производится без учета коэффициента. В случае, если сумма налога, рассчитанная по инвентаризационной стоимости объекта, будет превышать сумму налога, рассчитанную по кадастровой с учетом применяемых коэффициентов, то уплачивать придется большую из сумм. В переходном периоде расчет налоговой базы по инвентаризационной стоимости, разрешенный статьей 402 новой главы, возможен, если субъект решил на своей территории не вводить определение налоговой базы по кадастру, но в данном случае определение инвентаризационной стоимости будет происходить с учетом коэффициента-дефлятора.

Для расчета увеличения налоговой нагрузки будет использована жилая недвижимость площадью 70 квадратных метров в городе Федерального значения – Москве. Для того чтобы пример был более показательным и точным, автором будет рассчитан налог на примере «новостройки», в связи с тем, что у данного вида жилья разница между инвентаризационной и кадастровой стоимостью измеряется десятками раз. В тоже время существуют объекты, такие как квартиры в старых домах, в отношении которых оценка проводилась в 90-х или начале 2000-х годов – для некоторых из подобных объектов разница между кадастровой и инвентаризационной стоимостью может исчисляться сотнями и тысячами раз.

Инвентаризационная стоимость данного вида имущества площадью 70 квадратных метров стандартной серии домов, на основании данных БТИ по данным на 2016 год, составляет 874 212.02

применяемая ставка равна 0.6%

$$874\ 212.02 * 0.6\% = 5\ 245.27$$

5 245.27 – сумма налога, подлежащая уплате за 2016 год.

На основании данных Росреестра<sup>1</sup> кадастровая стоимость данного имущества составляет 8 885 114.44 руб.

В связи с отсутствием коэффициента-дефлятора для данного налога автором будет пропущен расчет переходного периода и произведен расчет для 2020 года, когда данный метод будет применяться во всех субъектах Российской Федерации, в вариантах «оптимистический» – применение стандартной ставки 0.1% и «пессимистический» – увеличение стандартной ставки до значения 0.3%.

<sup>1</sup> [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_cadastral\\_estimation/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_cadastral_estimation/cc_ib_ais_fdgko).

Расчет суммы налога по варианту «оптимистический»:

$$8\ 885\ 114.44 / 70=126\ 930.20$$

$126\ 930.20*20=2\ 538\ 604.12$  – сумма льготы в денежном эквиваленте.

$$8\ 885\ 114.44 - 2\ 538\ 604.12=6\ 346\ 510.32$$
 – налоговая база

$$6\ 346\ 510.32*0.1\% = 6\ 346.51$$

Увеличение налоговой нагрузки на 20.99%

Расчет суммы налога по варианту «пессимистический»:

$$6\ 346\ 510.32 *0.3\% = 19\ 039.53 \text{ руб.}$$

Увеличение налоговой нагрузки на 262.98%

При таком увеличении налоговой нагрузки у многих налогоплательщиков встает вопрос о возможной оптимизации и уменьшении данного налога путем управлением своим имуществом.

При действующем законодательстве о налогах на имущество суммы налога были в несколько раз меньше, но и здесь оптимизация была возможна и не столь затруднительна: например, было возможно перевести имущество в долевую собственность, тем самым уменьшив налоговую ставку, так как она напрямую зависела от порогового значения стоимости имущества, и чем последняя была выше, тем обременительнее становился налог для налогоплательщика.

Так, если бы имущество, приведенное в примере, находилось в собственности у одного налогоплательщика, то ставка налога применялась в размере 0.6%, а при переводе данного имущества в долевую собственность, например на членов семьи, состоящей из трех человек, то доля, принадлежащая каждому налогоплательщику, оценивалась бы в сумму меньшую, чем 300 тысяч рублей, а это, в свою очередь, означало бы применение ставки в размере 0,1%.

Естественно не стоит забывать о том, в новой главе Налогового кодекса предусмотрены те же льготные категории налогоплательщиков, что и в Законе «О налогах на имущество физических лиц», имеющие право не уплачивать данный налог. Для этого необходимо предоставить уведомление в налоговые органы об объектах недвижимости (по одному объекту из каждого вида недвижимости), в отношении которых налогоплательщик намерен применять свое право на льготу. В свою очередь, в новой главе НК РФ выделяется пять видов недвижимого имущества:

- квартира или комната;
- жилой дом;
- гараж или машино-место
- специально оборудованные помещения, сооружения, используемые исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также жилых помещений, используемых для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек, на период такого их использования;

- хозяйствственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Соответственно, если у льготника есть квартира и гараж, то ни один из этих видов имущества не будет подлежать налогообложению. При наличии двух квартир или других одинаковых видов имущества льготник самостоятельно выбирает объекты, в отношении которых будут применяться льготы. Даже при непредставлении льготником уведомления о выбранном объекте налогообложения, налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида с максимальной исчисленной суммой налога.

Также актуальным становится введение льготника в долевую собственность, так как в этом случае налог исчисляется для каждого из участников долевой собственности пропорционально его доле в праве собственности на такой объект налогообложения.

Кроме того, сам подход к определению стоимости имущества представляет собой хороший инструмент для оптимизации налогового бремени. У налогоплательщиков появляется возможность оспорить кадастровую стоимость имущества в течение 6 месяцев с момента публикации данных на сайте Росреестра, в случае, если в соответствии с заключением независимого оценщика стоимость имущества будет меньше опубликованной Ведомством.

#### **Используемая литература:**

Закон РФ от 9 декабря 1991 г. № 2003-І «О налогах на имущество физических лиц» (с изменениями и дополнениями от 2 декабря 2013 г.

Закон г. Москвы «О ставках налога на имущество физических лиц» (в редакции Закона г. Москвы от 14.11.2012 № 56).

Законопроект № 51763-4 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 части предложений по формированию рынка доступного жилья).

Письмо Министерство экономического развития Российской Федерации от 13 января 2014 г. № 120-СБ/Д13и.

Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии – <https://rosreestr.ru/wps/portal/>.

Бондарева Н.А. «Институциональная среда налогового контроля» журнал Экономика и предпринимательство № 12 (ч. 4), 2013 год.

Косорукова И.В. Родин А.Ю. «Оценка стоимости имущества для целей налогообложения за рубежом и в России: сравнительный анализ» журнал Финансы и кредит № 9 (537) 2013 год.

Пергушев А.А. «Оценщик индивидуальный предприниматель: налоговые преимущества права и допустимость» журнал имущественные отношения в РФ № 3(150) 2014 год.

## **Условия публикации в журнале «Налоги и финансовое право»**

**Уважаемые авторы!**

Редакция журнала «Налоги и финансовое право» информирует вас, что с 1 декабря 2015 года журнал «Налоги и финансовое право» выходит из состава аккредитованных изданий ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации.

Мы благодарим наших постоянных авторов из научного сообщества Российской Федерации, а так же наших зарубежных коллег, за внимание и доверие к нашему изданию на протяжении более 10 лет (ровно столько длилась наша, несколько раз подтверждённая, аккредитация)!

Однако требования по включению в список аккредитованных изданий ВАК в 2015 году оказались неприемлемыми для нашего издания. При всем уважении к научному сообществу, наше издание, прежде всего, практический журнал со сложившейся традицией и кругом читателей. Перевод его в только научную плоскость будет способствовать потере уникальности журнала «Налоги и финансовое право», и, как следствие, к потере читательской аудитории. Что, в свою очередь, приведет к гибели журнала «Налоги и финансовое право» – уникальной консультационной научно-практической площадке для юристов, бухгалтеров, налоговых специалистов и аудиторов.

Потеря ВАКовского статуса никак не скажется на партнерских отношениях с компаниями «Гарант», «КонсультантПлюс» (в этих правовых системах вы всегда сможете увидеть наш журнал и свои статьи).

Заместитель главного редактора  
журнала «Налоги и финансовое право»  
Татьяна Александровна Зекунова  
(343) 350-11-62

### **Раздел 1. Сведения о журнале «Налоги и финансовое право»**

1. Журнал «Налоги и финансовое право» зарегистрирован в Государственном комитете по печати. Регистрационный номер № 014933.

2. Главный редактор журнала «Налоги и финансовое право» – Аркадий Викторович Брызгалин.

3. Периодичность выхода: 1 номер ежемесячно.

4. Каждый номер журнала «Налоги и финансовое право» содержит 1-2 основные темы.

5. Кроме этого, в каждом номере присутствуют постоянные рубрики: «Теория и практика налогообложения и финансовое право», «Актуальные вопросы судебной практики по налоговым спорам» и ряд других рубрик. Редакция журнала оставляет за собой право корректировать и дополнять список постоянных рубрик.

6. Материалы, как правило, готовятся сотрудниками Группы компаний «Налоги и финансовое право».

7. В каждом номере журнала «Налоги и финансовое право», независимо от тематики, размещен раздел, в котором публикуются авторские материалы (статьи) сотрудников Группы компаний «Налоги и финансовое право», а также сторонних авторов, направляющих свои работы для публикаций: «Теория и практика налогообложения и финансовое право».

## Раздел 2. Условия публикации в журнале «Налоги и финансовое право»

1. Статьи сторонних авторов принимаются в каждый номер журнала «Налоги и финансовое право» (см. п. 7 «Сведения о журнале «Налоги и финансовое право») в рубрику «Теория и практика налогообложения и финансового права».

2. Рубрика «Теория и практика налогообложения и финансового права» размещена в открытом доступе на нашем сайте в архиве журнала «Налоги и финансовое право» (<http://www.cnfp.ru/izdatelstvo/archive>).

3. Редакция не уведомляет авторов об этапах прохождения статьи от получения до публикации, однако редакция может дать устный ответ на вопрос: «На каком этапе рассмотрения находится статья автора». Телефон редакции (343) 350-11-62.

4. Редакция оставляет за собой право отбирать к публикации только те статьи, которые соответствуют общей теме издания: налоговое и финансовое право.

5. Редакция оставляет за собой право не принимать к рассмотрению статьи, содержащие ошибки и опечатки, поскольку не корректирует и не редактирует авторские статьи.

6. Редакция оставляет за собой право не публиковать статьи, содержание которых затрагивает честь и достоинство третьих лиц, а также имеет информацию и рекомендации сомнительного характера.

7. Автор обязан в письменном виде уведомить редакцию, что представленная статья нигде ранее не была опубликована (оформляется соглашение о передаче права на публикацию статьи).

8. Статья не может быть опубликована без ссылки на автора.

9. Автор, прислав в журнал «Налоги и финансовое право» свою статью, соглашается с тем, что она может быть опубликована в журнале «Налоги и финансовое право», а также в электронной версии журнала «Налоги и финансовое право», включена в электронные базы данных («Гарант», «КонсультантПлюс»), размещена на сайте Группы компаний «Налоги и финансовое право» и включена в рассылки, которые готовит Группа компаний «Налоги и финансовое право».

10. Автор вправе еще где-либо опубликовать свою статью, уже вышедшую в журнале «Налоги и финансовое право», но с предварительного согласия Редакции, при этом ссылка на первую публикацию в журнале «Налоги и финансовое право» обязательна.

11. Статьи публикуются на безвозмездной основе. Гонорар за опубликованные статьи не выплачивается, за исключением материалов, подготовленных по заказу Редакции.

12. По факту публикации статьи в журнале «Налоги и финансовое право» автору статьи высыпается по электронной почте номер журнала (pdf-формат), в котором опубликована статья.

13. Соблюдение организационных и технических требований, предоставление анкеты и соглашения о передаче права на публикацию статьи обязательны (образцы анкеты и соглашения можно найти на этой странице).

## Раздел 3. Организационные и технические требования к статье

1. Объем статьи: не более 10 страниц формата А4; интервал между строк 1,5; размер букв 12.

2. Статья оформляется в формате MS Word.

3. Статья должна содержать следующие информационно-сопроводительные данные (оформляются в начале статьи после заголовка): **Фамилия Имя Отчество** (полностью), **фотография** (высыпается отдельным файлом), **должность, место работы, город проживания, аннотация к статье** до 150 слов на русском и английском языках.

ках, ключевые слова к статье на русском и английском языках, пристатейный библиографический список.

4. Выслать текст статьи можно по электронной почте: cnfp@cnfp.ru. Текст в указанном формате отдельным файлом + фотография + заполненная и подписанная анкета (скан-копия) + заполненное и подписанное соглашение о передаче права на публикацию статьи (скан-копия).

5. Анкету и соглашение заполняют и подписывают все авторы (соавторы).

6. Если текст содержит схемы, рисунки и графики, просим согласовать формат с техническим редактором журнала «Налоги и финансовое право» Колмаковым Олегом Александровичем cnfp@cnfp.ru или по тел.(343) 350-12-12, 350-15-90.

7. Представленный авторский текст статьи не корректируется и не редактируется.

Все материалы, высланные в адрес редакции, не возвращаются.

8. Редакция не принимает к рассмотрению статьи, если не выполнены организационные и технические требования к статье (раздел 3, пункты 1-7).

Формы анкеты и соглашения размещены здесь:

<http://www.cnfp.ru/izdatelstvo/usloviya-publikacii>

## НАЛОГОВЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ предприятий, организаций и граждан



Группа компаний  
**«НАЛОГИ И ФИНАНСОВОЕ  
ПРАВО»**

- защита налогоплательщика в налоговых и судебных органах
- анализ обоснованности актов налоговых органов
- налоговый консалтинг (консультации, экспертизы, заключения)
- защита от санкций по валютному и таможенному контролю
- хозяйственные споры любой сложности
- Налоговый клуб
- общий аудит

Наш адрес:

620075, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д. 77, 4 этаж.

Тел./факс: (343) 350-11-62, 350-12-12.

[www.cnfp.ru](http://www.cnfp.ru) E-mail: [cnfp@cnfp.ru](mailto:cnfp@cnfp.ru)