



## ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

### Комитет по бюджетной, налоговой и финансовой политике

### Р Е Ш Е Н И Е

«11» апреля 2018 года

№ 16/171

Об информации о деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и Управления Федеральной налоговой службы по Оренбургской области (по вопросам расчета и сбора налога на имущество организаций и налога на имущество физических лиц)

Во исполнение плана работы Законодательного Собрания Оренбургской области на 2018 год Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и Управлением Федеральной налоговой службы по Оренбургской области представлена информация о деятельности по вопросам расчета и сбора налога на имущество организаций и налога на имущество физических лиц, а также ответы на вопросы депутатских объединений в Законодательном Собрании Оренбургской области.

Обсудив информацию о деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и Управления Федеральной налоговой службы по Оренбургской области (по вопросам расчета и сбора налога на имущество организаций и налога на имущество физических лиц) комитет решил:

1. Направить депутатским объединениям в Законодательном Собрании Оренбургской области ответы на вопросы, подготовленные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и Управлением Федеральной налоговой службы по Оренбургской области (по вопросам расчета и сбора налога на имущество организаций и налога на имущество физических лиц).

2. Рекомендовать Законодательному Собранию Оренбургской области принять информацию о деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и Управления Федеральной налоговой службы по Оренбургской области (по вопросам расчета и сбора налога на имущество организаций и налога на имущество физических лиц) к сведению.

3. Руководствуясь статьей 122.3 Регламента Законодательного Собрания Оренбургской области предлагается следующий порядок рассмотрения вопроса «Информация о деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и Управления Федеральной налоговой службы по Оренбургской области (по вопросам расчета и сбора налога на имущество организаций и налога на имущество физических лиц)» на заседании Законодательного Собрания Оренбургской области:

- выступление исполняющего обязанности руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области – до 10 минут;


- выступление руководителя Управления Федеральной налоговой службы по Оренбургской области – до 15 минут;

- выступление по одному представителю депутатских объединений в Законодательном Собрании Оренбургской области – до 7 минут.

Всего 50 минут.

4. Рекомендовать муниципальным образованиям Оренбургской области проводить совместно с Управлением Федеральной налоговой службы по Оренбургской области работу по вопросу присвоения, изменения и аннулирования адресов в федеральной информационной адресной системе.

Заместитель председателя  
комитета



Е.Д.Сусоев



**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ  
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Комитет по бюджетной, налоговой  
и финансовой политике**

Дом Советов, Оренбург, 460015, тел. (3532) 78 62 02, факс (3532) 77 82 07,  
e-mail: parlament01@gov.orb.ru

12.04.2018 № 23-16/54-ви

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю Законодательного  
Собрания Оренбургской области

С.И.Грачеву

Уважаемый Сергей Иванович!

В соответствии с планом работы Законодательного Собрания Оренбургской области на 2018 год комитет направляет информацию о деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и Управления Федеральной налоговой службы по Оренбургской области (по вопросам расчета и сбора налога на имущество организаций и налога на имущество физических лиц) для рассмотрения данного вопроса на заседании Законодательного Собрания области 18 апреля 2018 года с учетом предлагаемого порядка рассмотрения (решение комитета по бюджетной, налоговой и финансовой политике от 11 апреля 2018 года № 16/171).

Приложение на 18 л.

Заместитель председателя  
комитета

Е.Д.Сусоев

Ефремова Ю.А.  
78 66 35

**Информация о деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и Управления Федеральной налоговой службы по Оренбургской области по вопросам расчета и сбора налога на имущество организаций и налога на имущество физических лиц**

Управление Росреестра по Оренбургской области в настоящее время не является ни заказчиком, ни исполнителем работ по кадастровой оценке. Согласно действующему законодательству государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации и утверждается им.

Росреестр участвует в подготовке перечня объектов недвижимости для проведения кадастровой оценки, а также в оспаривании кадастровой стоимости, если у правообладателей или заинтересованных лиц есть сомнения в ее объективности.

Кадастровая стоимость, исходя из которой исчислен налог на недвижимость за 2017 год, была определена впервые в 2012 году в результате работ по массовой государственной кадастровой оценке объектов недвижимости (за исключением земельных участков) (далее – ГКО ОН) на всей территории Российской Федерации. Оценка проводилась в отношении 847 640 объектов недвижимости, поставленных на государственный кадастровый учет на дату проведения работ (03.11.2011).

Заказчиком данных работ является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, а исполнитель работ в соответствии с государственным контрактом № 155Д от 08.11.2011- ФГУП «ФКЦ «Земля».

Определение кадастровой стоимости на территории Оренбургской области на основании договора субподряда № 01/КГ Эксперт/155Д от 01.12.2011 было осуществлено ООО «Консалтинговая группа «Эксперт» (ООО «Эксперт групп»).

ГКО ОН была проведена в соответствии с Методическими рекомендациями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методическими рекомендациями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 03.11.2006 № 358 (далее – Методические указания).

Итоги работ по ГКО ОН прошли экспертизу на соответствие методике в саморегулируемой организации оценщиков, получили положительное экспертное заключение и были утверждены постановлением Правительства Оренбургской области от 27.09.2012 № 840-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Оренбургской области» (далее – Постановление № 840-п).

На основе полученных в ходе ГКО ОН показателей кадастровой стоимости были рассчитаны средние удельные показатели кадастровой стоимости в

разрезах кадастровых кварталов и видов целевого назначения (приведены в приложении № 2 Постановления) с целью их применения при расчете кадастровой стоимости вновь образованных объектов недвижимости, т.е. образованных после или во время проведения ГКО ОН.

В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 113 и на основании приказа Росреестра от 12.05.2015 № П/210 на филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Оренбургской области возложены полномочия по определению кадастровой стоимости вновь образуемых объектов недвижимости и существующих объектов недвижимости в случаях изменения качественных и (или) количественных характеристик, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости в период после проведения ГКО.

Согласно сведениям Единого реестра недвижимости на текущую дату 1 410 072 объекта капитального строительства поставлены на государственный кадастровый учет. Только за 2017 год процедуру кадастрового учета прошли 28 308 объектов недвижимости.

В свою очередь, Управление Росреестра по Оренбургской области в соответствии с приказом между Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службы от 12.08.2011 № П/302/ММВ-7-11/495@ представляет сведения об объектах недвижимого имущества (в том числе и о кадастровой стоимости) в соответствии с утвержденной формой в течение 10 дней со дня соответствующей регистрации или изменения учетных характеристик, а также ежегодно до 1 марта по состоянию на 1 января текущего года, в объеме сведений, сформированных за предшествующий год.

Управлением Росреестра по Оренбургской области в соответствии с соглашением о взаимодействии и взаимном информационном обмене Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службой от 03.09.2010 № ММВ-27-11/9/37 в целях обеспечения эффективного взаимодействия между Управлением Росреестра по Оренбургской области и Управлением Федеральной налоговой службы по Оренбургской области информационного обмена сведениями, непосредственно связанными с выполнением задач и функций, возложенных на них законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации сформирована и 13.02.2018 направлена в Управление Федеральной налоговой службы по Оренбургской области годовая выгрузка сведений ЕГРН в налоговый орган за 2017 год.

Процент прохождения форматно-логического контроля годовой выгрузки сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним, правообладателях недвижимого имущества и об объектах недвижимого имущества за 2017 год составил 98,7%, в 2016 году – 98,5%. Всего объектов, подлежащих выгрузке в 2017 году в налоговый орган 225 831, из них объектов капитального строительства – 152 868, из которых не прошли фор-

матно-логический контроль 2 953 объекта, что составляет 1,3% от общего количества объектов недвижимости, подлежащих выгрузке. В выгрузке сведений за 2016 год аналогичный показатель составлял 4 892 объекта недвижимости или 1,5% от общего количества объектов.

В настоящее время Управлением Росреестра по Оренбургской области совместно с филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Оренбургской области проводятся мероприятия по анализу объектов недвижимости, в сведениях о которых выявлены ошибки форматно-логического контроля, препятствующие передаче информации в базы данных налогового органа, и исправлению выявленных ошибок. По состоянию на 01.04.2018 ошибки форматно – логического контроля исправлены в отношении 1000 объектов недвижимости.

В случае несогласия с кадастровой стоимостью объектов недвижимости, оспорить ее можно в комиссиях по оспариванию, созданных при управлениях Росреестра во всех регионах России или в суде.

На основании приказа Росреестра от 19.12.2011 № П/0510 на территории Оренбургской области с 2012 года создана и работает комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Оренбургской области.

За весь период работы комиссии было рассмотрено 2431 заявление в отношении 2677 объектов недвижимости.

Так за 2017 в комиссию поступило 1452 заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, из них заявлений по объектам капитального строительства (далее - ОКС) – 145 в отношении 159 ОКС, из которых физическими лицами подано 137 заявлений по 151 ОКС, юридическими лицами – 8 заявлений по 8 ОКС.

Всего по состоянию 01.01.2018 рассмотрено было 107 заявлений по 119 ОКС, из них по 110 ОКС принято решение в пользу заявителя (по 98 заявлениям).

Суммарная величина кадастровой стоимости ОКС до рассмотрения заявлений, поступивших в комиссию в 2017 году и рассмотренных на заседаниях комиссии по состоянию на 01.01.2018 составляла 3 490 436,07 тыс. руб., после – 1 240 234,55 тыс. руб., что свидетельствует о ее снижении почти в 3 раза.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», согласно новому закону государственная кадастровая оценка будет проводиться во всех субъектах Российской Федерации по новым правилам.

Новая система государственной кадастровой оценки предусматривает передачу полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям, которые будут заниматься этой деятельностью на постоянной основе. Ими могут быть как вновь созданные, так и уже существующие учреждения, наделенными соответствующими полномочиями. Ответственность за их работу возложена на региональные органы власти.

Закон предусматривает также применение на всей территории страны единой методики кадастровой оценки, основанной на принципах единообразия и обоснованности. Такая методика разработана и утверждена приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». Новый механизм кадастровой оценки направлен на недопущение ошибок и, как следствие, на сокращение количества обращений о пересмотре кадастровой стоимости.

Правительством Оренбургской области 27.09.2016 создано такое учреждение - Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки Оренбургской области».

В сферу его функций, помимо проведения кадастровой оценки, будут входить также определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости; рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости; сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения.

Росреестр будет осуществлять надзор за деятельностью бюджетных учреждений. При этом в задачи Росреестра входит проведение мероприятий, направленных на недопущение ошибок в деятельности таких учреждений, а не на их выявление. В частности, ведомство планирует установить постоянное наблюдение за порядком действий бюджетных учреждений и органов власти в части проведения кадастровой оценки, и при наличии возможных недопустимых отклонений оперативно указывать на их наличие. Такие надзорные полномочия ведомства предусмотрены новым законом наравне с внутренним контролем качества оценки на региональном уровне. Таким образом, в законе предусмотрены механизмы для предупреждения возникновения ошибок, а также устранения их последствий максимально безболезненно для граждан.

Росреестр, как и сейчас, будет вносить в ЕГРН кадастровую стоимость объектов, полученную в результате государственной кадастровой оценки.

На 2018 год 35 субъектами РФ принято решение о проведении государственной кадастровой оценки по новым правилам, в том числе и Оренбургской областью.

Оренбуржье приступило к кадастровой оценке по новым правилам с 1 сентября 2017 года. Уже в 2018 году проводится государственная кадастровая оценка земель лесного фонда и водного фонда, а в 2019 году оценку проведут в отношении всех остальных объектов недвижимости, находящихся на территории Оренбургской области, в том числе объектов капитального строительства.

В тоже время остаются не решенными вопросы, напрямую связанные с налогообложением и являются на сегодня весьма актуальными:

- выявление и исправление технических ошибок в сведениях Единого реестра недвижимости в результате межведомственного взаимодействия с налоговым органом;

- обеспечение полноты учета объектов недвижимости (в том числе сокращение количества объектов недвижимости без кадастровой стоимости).

В этой связи приоритетными направлениями деятельности Управления в текущем году являются:

- повышение качества данных ЕГРН путем выявления и исправления технических ошибок, информация о которых содержится в обращениях физических и юридических лиц, размещенных на сервисе «Личный кабинет налогоплательщика» сайта ФНС России;

- тесное сотрудничество с налоговым органом по вопросу полноты передачи и принятия сведений из ЕГРН;

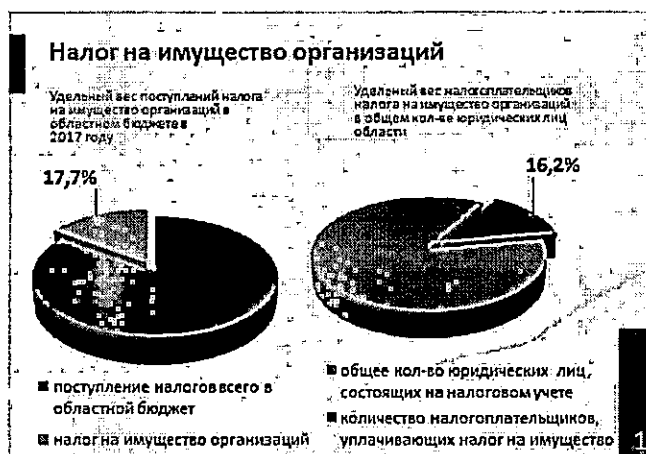
- сокращение количества объектов недвижимости без кадастровой стоимости и как следствие наполнение баз данных налоговых органов сведениями, необходимыми для вовлечения объектов недвижимости в налоговый оборот.



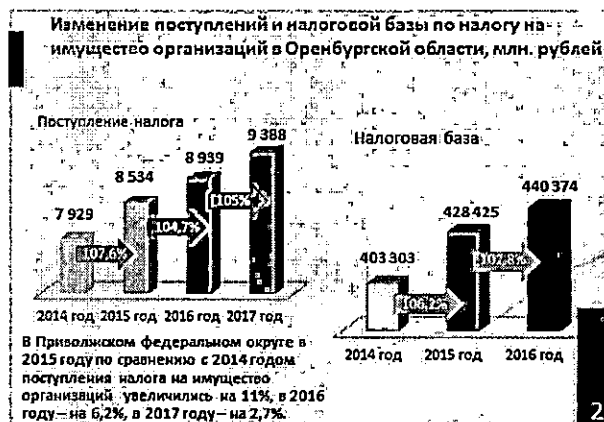
## Информация о деятельности УФНС России по Оренбургской области по вопросу расчета и сбора налога на имущество организаций и налога на имущество физических лиц

В консолидированный бюджет Оренбургской области в 2017 году поступило 68 миллиардов 26 миллионов рублей, что на 3 миллиарда 89 миллионов рублей больше поступлений 2016 года.

В общем объеме поступлений областного и местного бюджетов налоги на имущество физических лиц и организаций занимают не самый большой удельный вес, но их социальная значимость легко объяснима как массовым характером уплаты, так и стабильностью объектов налогообложения, прежде всего вследствие своей стационарности.



Налог на имущество организаций является третьим по значимости для областного бюджета следом за налогами на доходы физических лиц и на прибыль организаций. Его доля в общем объеме поступлений области составила 17,7 процента. Данные поступления обеспечили чуть более 6 тысяч налогоплательщиков, а это 16,2 процента от зарегистрированных в налоговых органах юридических лиц.



По налогу на имущество организаций ежегодно наблюдается прирост поступлений в среднем на 5-7 процентов. Это связано в основном с планомерным увеличением налоговой базы. Так, если в 2015 году по сравнению с 2014 годом поступления выросли на 7,6 процента, то налоговая

база – на 6,2 процента, в 2016 году прирост поступлений составил 4,7 процента, а базы – 2,8 процента.

Для Приволжского федерального округа также характерно ежегодное увеличение поступлений. В 2015 году рост составил 11 процентов, в 2016 году – 6,2 процента, в 2017 году – 2,7 процента. При этом темп роста поступлений в Оренбургской области в 2017 году сложился выше, чем по округу в целом на 2,3 процентных пункта.

Что касается поступлений по налогу на имущество организаций в 2018 году, то по нему ожидается увеличение к уровню прошлого года.

Изменения законодательства, которые приведут к увеличению поступлений относительно прошлого года		
Отмена льготы в отношении движимого имущества, принятого с 1 января 2013 года на учет в качестве основных средств		
До 01.01.2018 (100% льгота)	Начиная с 01.01.2018 (ставка 1,1%)	Ожидаемая неисчисленная сумма налога 691 млн. рублей
Отмена льготы по вновь вводимым объектам, имеющим высокую энергетическую эффективность		
До 01.01.2018 (100% льгота)	Начиная с 01.01.2018 (ставка 2,2%)	Ожидаемая неисчисленная сумма налога 40 млн. рублей
Отмена региональных льгот организациям социально-культурной сферы, учредителями которых являются органы государственные власти		
Кол-во льгот до 01.01.2018 43	Кол-во льгот с 01.01.2018 3	Ожидаемая неисчисленная сумма налога 1 272 млн. рублей

Причина этого - изменение законодательства, а именно: поэтапная отмена действующих налоговых льгот.

Так с 1 января 2018 года упраздняется льгота в отношении движимого имущества, принятого с 1 января 2013 года на учет в качестве основных средств, за исключением имущества, принятого на учет в результате реорганизации или ликвидации юридических лиц.

Данная льгота действует на территории субъекта только в случае принятия соответствующего закона этим субъектом. На территории Оренбургской области решение об установлении с 2018 года льготы по налогу не принято. В связи с этим движимое имущество, принятое на учет в 2013 - 2018 годах, будет облагаться по ставке 1,1 процента. По этой причине ожидается, что в бюджет области в текущем году дополнительно поступит около 700 миллионов рублей.

В 29 регионах Российской Федерации данная льгота установлена, в частности, в Приволжском федеральном округе – в 3 регионах (Нижегородская, Пензенская и Саратовская области).

Также с 1 января 2018 года отменено освобождение от налогообложения организаций в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокую энергетическую эффективность, или в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокий класс энергетической эффективности.

Данная льгота также действует на территории субъекта только в случае принятия соответствующего закона. Учитывая, что на территории Оренбургской области решение об установлении с 2018 года льготы не

принято, то ожидаемая сумма поступлений составит около 40 миллионов рублей.

В ноябре 2017 года были внесены изменения в Закон Оренбургской области «О налоге на имущество организаций», которые существенно сократили перечень льгот.

Теперь налоговые льготы не распространяются на организации социально-культурной сферы, учредителями которых являются федеральные и региональные органы государственной власти, областные госучреждения, органы местного самоуправления, муниципальные учреждения, религиозные организации, негосударственные и немunicipальные организации.

В связи с этим ожидаемая сумма исчисленного налога в 2018 году по ранее льготным категориям составит более 1 миллиарда рублей.

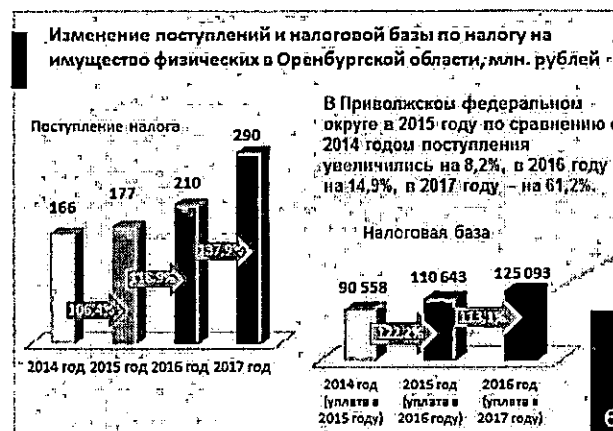
На сегодняшний день организациями, в отношении которых остались льготы по налогу на имущество являются общественные объединения пожарной охраны, некоммерческие организации, учредителями которых является Российская Федерация, в отношении объектов социально-культурной сферы, и организации, реализующие инвестиционные проекты, включенные в реестр приоритетных инвестиционных проектов области, в отношении вновь созданного или приобретаемого нового (не бывшего в эксплуатации) имущества в рамках реализации этого проекта.



Что касается задолженности по налогу на имущество организаций, то по ней наблюдается планомерное снижение. За 2017 год она уменьшилась на 186 миллионов рублей, а за 2 месяца 2018 года – на 11 миллионов. При этом 391 миллион рублей или 85 процентов из задолженности на 1 января 2018 года приходится на организации-банкроты, а на 1 марта 2018 года - 392 миллиона рублей или 87 процентов. На начало года задолженность числилась у 699 организаций, за 2 месяца 2018 года количество должников сократилось до 650 организаций.



Что касается налога на имущество физических лиц, то его доля в доходной части местного бюджета незначительна – 2,1 процента (290 миллионов рублей). При этом количество плательщиков – более 1 миллиона человек.



С 2015 по 2017 год рост поступлений налога составил 74,4 процента по причине, во-первых, увеличения налоговой базы за этот период на 38,1 процента, во-вторых, улучшения платежной дисциплины граждан, а также совместной работы налоговых органов с администрациями муниципальных образований. Все это повлияло на увеличение собираемости налога. Так, если по итогам 2016 года она составляла 73,8 процента, то в 2017 году уже 83,7 процента.

Положительная динамика поступлений налога на имущество физических лиц характерна не только для Оренбургской области, но и для Приволжского федерального округа в целом. С 2015 по 2017 год поступления выросли в 2 раза.

Налоговые органы ежегодно проводят работу по начислению и рассылке жителям области налоговых уведомлений с суммой налога к уплате по принадлежащей им собственности. Так, по итогам массового расчета имущественных налогов физическим лицам в 2017 году было направлено чуть более 1 миллиона уведомлений (что на 44 тысячи больше 2016 года) с суммой исчисленного налога 347 миллионов рублей (на 61 млн. рублей или 21,6% больше 2016 года).

Основанием для расчета налога является информация, представляемая регистрирующими органами.

2018 год для Оренбургской области - это новый этап исчисления налога на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества. Наряду с 13 регионами Российской Федерации наша область переходит на исчисление данного налога от новой налоговой базы (Астраханская, Мурманская, Орловская и Тамбовская области, Краснодарский и Хабаровский края, Республики Адыгея, Карелия, Марий Эл, Тыва и Саха (Якутия), Еврейская автономная область и Ненецкий автономный округ). Еще 7 регионам предстоит данный переход в 2019 году (Калужская, Липецкая, Ростовская, Саратовская, Тюменская и Ульяновская области, Пермский край).

Раньше налоговой базой являлась инвентаризационная стоимость, которая ежегодно увеличивалась на коэффициент-дефлятор, утверждаемый Министерством экономического развития Российской Федерации.

Целью введения нового порядка исчисления налога на имущество физических лиц является переход к более справедливому налогообложению, поскольку кадастровая стоимость максимально точно приближена к рыночной стоимости недвижимости.

Кроме того, у вновь введенной в эксплуатацию недвижимости имеется только кадастровая стоимость, так как инвентаризационная стоимость объектов не определяется с 01.01.2014, а значит и налог по ним за периоды 2014-2016 годов не исчислялся.

Так, например, если бы за периоды 2015-2016 годы налог рассчитывался уже по кадастровой стоимости, то физические лица по такому имуществу уплатили бы в бюджет около 48 миллионов рублей. Наибольшая сумма налога, не поступившая в бюджет по этой причине, приходится на город Оренбург – это чуть более 30 миллионов рублей, город Бузулук – около 2,5 миллиона и город Орск – около 2,3 миллиона.

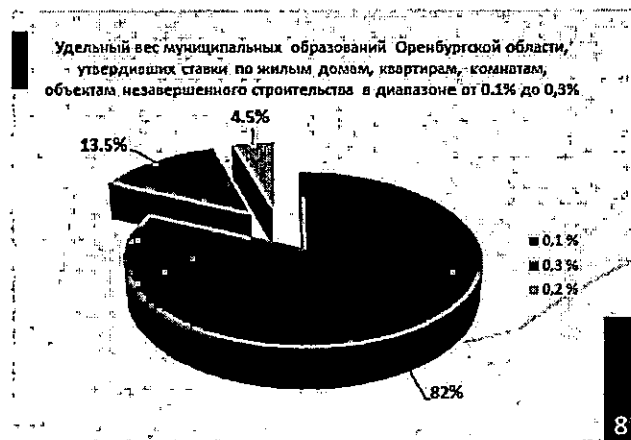
Следует отметить, что сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости, не всегда будет больше суммы налога, исчисленной исходя из инвентаризационной стоимости. Это обусловлено тем, что изменилась не только налоговая база для расчетов, но и налоговая ставка.

Налоговые ставки	
в случае определения налоговой базы от кадастровой стоимости	в случае определения налоговой базы от инвентаризационной стоимости
0,1%-0,3%	0,1%
для жилых домов, помещений, гаражей (гаражно-маст), объектов незавершенного строительства (иного назначения), единиц недвижимых комплексов (с жилым помещением), хозяйственных строений или сооружений, площадь до 50 кв.м.	до 300 тыс. руб. включительно
2%	от 0,1% до 0,3%
Для объектов со стоимостью более 300 млн. руб.	свыше 300 тыс. до 500 тыс. руб. включительно
2%	от 0,3% до 2%
Для объектов торгового-офисного назначения, включенных в перечень субъектов РФ на очередной налоговый период	свыше 500 тыс. руб.
0,5%	
Для прочих объектов недвижимости	

Налоговые ставки могут измениться от:

- кадастровой стоимости или суммарной инвентаризационной стоимости, умноженной на коэффициент-дефлятор;
- вида объекта налогообложения;
- места нахождения объекта налогообложения;
- вида территориальных зон, в границах которых расположен объект налогообложения.

В целом по области ставки налога на имущество физических лиц установлены в размере 0,1 процента для жилых домов, квартир, комнат, объектов незавершенного строительства и 0,5 процента для прочих объектов.



Но в отдельных муниципальных образованиях ставки налога по жилым домам, квартирам, комнатам, объектам незавершенного строительства были увеличены и составили:

- 0,2 процента для города Бузулука, Тоцкого района, Пригородного, Весеннего и Ивановского сельсоветов Оренбургского района;
- 0,3 процента для Бугурусланского района, Северного района, Александровского района, Абдулинского городского округа, части муниципальных образований Шарлыкского района, Тюльганского района, Каменноозерного сельсовета Оренбургского района.

Определение налогооблагаемой базы для расчета налога по кадастровой стоимости

	= Кадастровая стоимость Комнаты - Кадастровая стоимость 10 кв. м ее площади
	= Кадастровая стоимость Квартиры - Кадастровая стоимость 20 кв. м ее площади
	= Кадастровая стоимость Жилого дома - Кадастровая стоимость 50 кв. м ее площади

Важным является то, что не вся кадастровая стоимость имущества будет использоваться для расчета налога. Она уменьшится на так называемый налоговый вычет, то есть на ту часть налоговой базы, которая не облагается налогом. По комнате он составил 10 м<sup>2</sup>, по квартире – 20 м<sup>2</sup>, по жилому дому – 50 м<sup>2</sup>, а по единому недвижимому комплексу с жилым помещением налогооблагаемая база будет уменьшаться на 1 миллион рублей.

Однако, если при применении налоговых вычетов, налоговая база примет отрицательное значение, то для целей исчисления налога она будет приниматься равной нулю. Например, все комнаты площадью до 10 м<sup>2</sup>, квартиры до 20 м<sup>2</sup> и дома до 50 м<sup>2</sup> не облагаются налогом.

Для недопущения резкого роста налоговой нагрузки на население после введения нового расчета предусмотрено применение временного понижающего коэффициента при исчислении налога.

Это означает, что исчисленная сумма налога не будет предъявляться к уплате в полном размере, а лишь частично на протяжении четырех лет по 20 процентов.

**Федеральные льготы**  
Размер льготы - 100%

Льготники: 15 категорий граждан, в соответствии с Федеральным законом (муниципальные образования могут устанавливать дополнительные льготы)

Условия льготирования для федеральных льгот:

- ✓ объект стоимостью до 300 млн. рублей
- ✓ объект не используется для предпринимательской деятельности (за исключением упрощенных систем налогообложения)

Льготы, установленные представительными органами муниципальных образований

- ✓ Члены народной дружины
- ✓ Многодетные семьи
- ✓ Родители, имеющие детей инвалидов
- ✓ Молодые семьи, пользующиеся ипотечным кредитованием
- ✓ Инвалиды III группы
- ✓ Несовершеннолетние налогоплательщики в возрасте до 18 лет

10

Граждан беспокоит, что льготы будут изменены или отменены. Ни одна из действующих льгот не упразднена. 15 категорий льготников сохранены включая пенсионеров, инвалидов 1 и 2 групп инвалидности и военнослужащих. Кроме того, одновременно с этим муниципальные образования могут устанавливать дополнительные льготы.

В результате данных изменений расчет суммы налога в первые четыре года с начала применения порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости будет следующим: из суммы налога, исчисленной исходя из кадастровой стоимости объекта, будет вычитаться сумма налога, исчисленная исходя из инвентаризационной стоимости за последний налоговый период определения налоговой базы, получившееся значение будет умножаться на коэффициент плавного увеличения нагрузки и после этого прибавляться сумма налога, исчисленная исходя из инвентаризационной стоимости.

**Пример расчета налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости в отношении квартиры площадью 60 м<sup>2</sup> за 2017 год**

Кадастровая стоимость квартиры - 900 000 рублей

Кадастровая стоимость 20 м<sup>2</sup> (налоговый вычет) - 300 тыс. рублей

Налогооблагаемая база - 600 тыс. рублей

Налоговая ставка - 0,1%

Расчет налога от кадастровой стоимости:  
(600 тыс. рублей \* 0,1%) = 600 рублей

Инвентаризационная стоимость недвижимого имущества - 150 000 рублей

Коэффициент-дефлятор на 2016 год - 1,329

Расчет налога от инвентаризационной стоимости:  
(150 000 рублей \* 1,329) \* 0,099% = 197 рублей

Расчет налога за 2017 год:  
(600 рублей - 197 рублей) \* 0,2 + 197 рублей = 278 рублей

Налог в отношении квартиры будет составлять 278 рублей.

11

На слайде приведен пример расчета налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости в отношении квартиры площадью 60 м<sup>2</sup> за 2017 год со сроком уплаты до 1 декабря 2018 года.

**Сумма налога от инвентаризационной стоимости недвижимого имущества превышает сумму налога от кадастровой стоимости недвижимого имущества**

Вид объекта собственности	Место нахождения объекта собственности	Сумма налога исходя из кадастровой стоимости, руб.	Сумма налога исходя из инвентаризационной стоимости, руб.	Сумма налога за 2017 год, руб.
Квартира	г. Оренбург, ул. Транспортная	547	2518	547
Жилой дом	Оренбургский район, п. Пригородный	500	1980	500

Следует отметить, что если сумма налога, исчисленная исходя из инвентаризационной стоимости, превышает соответствующее значение суммы налога, исчисленной исходя из кадастровой стоимости объекта, то налог рассчитывается как произведение налоговой базы по кадастровой стоимости с учетом вычета на ставку налога.

В качестве примера приведу расчет по квартире, расположенной в городе Оренбурге на улице Транспортной, и жилому дому, находящемуся в Оренбургском районе, поселке Пригородном. И по первому, и по второму объекту сумма налога, рассчитанная по новому порядку, уменьшится. Если при расчета на основе инвентаризационной стоимости налог по квартире составлял 2518 рублей, то теперь – 547 рублей, по жилому дому сумма налога к уплате снизится с 1980 рублей до 500. Причиной уменьшения суммы налога стало снижение ставки, поскольку инвентаризационная стоимость данных объектов меньше, чем кадастровая (ставка по кадастровой стоимости для квартиры на улице Транспортной – 0,1%, для жилого дома в поселке Пригородном – 0,2 % по инвентаризационной стоимости: для квартиры– 0,6%, для жилого дома – 0,4%).

Каждый налогоплательщик самостоятельно, не выходя из дома, может рассчитать свою сумму налога, для этого надо воспользоваться электронным сервисом ФНС России «Калькулятор земельного налога и налога на имущество физических лиц». Если человек не знает кадастровую стоимость своего имущества, то ее можно найти на публичной кадастровой карте, расположенной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.ru>.

В случае несогласия с кадастровой стоимостью объекта недвижимого имущества граждане вправе обратиться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости недвижимого имущества при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области либо в суд.

Следует отметить проблему обоснованности кадастровой стоимости, поскольку именно от нее зависит исчисление налога. Приведу наглядный пример на основании двух квартир, одна из которых располагается в элитном жилом комплексе «Дрезден» площадью 54,7 м<sup>2</sup> с кадастровой стоимостью 71 тысяча рублей, и другая - в доме эконом класса по улице Транспортной с



площадью 55,3 м<sup>2</sup> и кадастровой стоимостью 677 тысяч рублей. Сумма налога по квартире, находящейся в жилом комплексе «Дрезден», составит 71 рубль, а по квартире, расположенной в Степном поселке, - 677 рублей. То есть квартира в центре города в 9,5 раз дешевле квартиры, расположенной на окраине. И это не единичный пример.

Проведение очередной кадастровой оценки недвижимости на территории Оренбургской области государственным бюджетным учреждением «Центр государственной кадастровой оценки Оренбургской области» запланировано в 2020 году. Для предотвращения массовых обращений со стороны налогоплательщиков и более справедливого налогообложения налогом на имущество физических лиц необходимо провести оценку так, чтобы кадастровая стоимость максимально точно была приближена к стоимости на рынке недвижимости.

Одновременно хотелось обратить внимание на такую проблему, как отсутствие адреса в федеральной адресной системе или ФИАС.

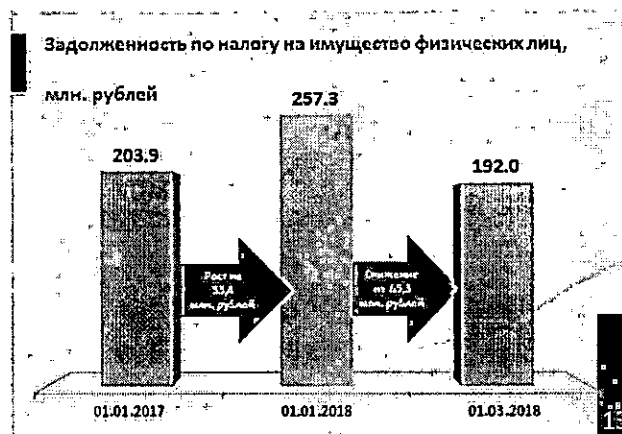
При получении информации от Управления Росреестра часть сведений не проходит форматно-логический контроль по причине невнесения адреса в ФИАС. На сегодняшний день не внесена информация по 9698 объектам.

Мы являемся только операторами ФИАС, а функции присвоения, аннулирования адреса и ведения ФИАС осуществляют органы власти муниципальных образований.

Отсутствие в базе данных налоговых органов сведений о таких объектах приведет к невозможности исчисления налога и потерям бюджета. Мы совместно с муниципальными образованиями в текущем году должны вовлечь эти объекты в налоговый оборот путем уточнения адреса.

Если перейти от частного к общему, то в целом по области предполагаемая сумма исчисленного налога на имущество физических лиц за 2017 год исходя из кадастровой стоимости в первый год применения расчета составляет 120 миллионов рублей, что на 226 миллионов рублей или 65 процентов меньше исчисленной суммы налога за 2016 год исходя из инвентаризационной стоимости. Мы планируем провести данные начисления в июне 2018 года, а примерно с августа 2018 года начать рассылку налоговых уведомлений налогоплательщикам. В последующие годы предполагаемая сумма налога будет увеличиваться и составит в 2019 году 241 миллион рублей, в 2020 году - 361 миллион рублей и в 2021 году - 481 миллион рублей.

Теперь остановлюсь не на будущих начислениях, которые мы увидим в уведомлениях в текущем году, а на тех, срок по уплате которых прошел еще 1 декабря 2017 года, но погашения до сих пор нет.



Задолженность по налогу на имущество физических лиц по состоянию на 1 марта 2018 года составила 192 миллиона рублей. Количество физических лиц, числящихся должниками, - более 280 тысяч человек.

Относительно начала года она снизилась на 65,3 миллиона рублей или на четверть.

На задолженность, которая образовалась в результате неуплаты по сроку 1 декабря 2017 года, приходится 121 миллион рублей или 63 процента. На задолженность по прошлым периодам - 71 миллион рублей или 37 процентов.

Сейчас активно ведется работа по направлению в суд заявлений о взыскании налога за счет имущества, в том числе за счет денежных средств на счете.

В соответствии с принятыми в конце 2017 года изменениями законодательства по состоянию на 1 марта 2018 года была списана задолженность по налогу на сумму более 46 миллионов рублей.

2018 год является для Оренбургской области особенным в плане налогообложения объектов имущества. Если отмена льготированного имущества по налогу на имущество организаций приведет к повышению поступлений, то изменение законодательства по физическим лицам, наоборот, к уменьшению, и это несмотря на увеличение налоговой базы.

В тоже время есть нерешенные задачи, решение которых позволит области увеличить ее налоговый потенциал. Это наличие объектов недвижимости с необоснованной кадастровой стоимостью, отсутствие части адресов в ФИАС.

Приоритетными направлениями деятельности налоговых органов в текущем году являются:

- тесное сотрудничество с органами Росреестра по вопросу полноты передачи и принятия сведений;
- работа с органами муниципальных образований по вопросу присвоения, изменения и аннулирования адресов в ФИАС не только по заявлению правообладателя объекта, но и по собственной инициативе;
- проведение разъяснительной работы по исчислению налога на имущество физических лиц по новому порядку;

- сотрудничество с государственным бюджетным учреждением «Центр государственной кадастровой оценки Оренбургской области» по вопросу доведения кадастровой стоимости имущества до рыночной;
- усиление платежной дисциплины налогоплательщиков;
- применение всего комплекса мер для взыскания задолженности.