

ВАШ КОШЕЛЁК

ПОСЧИТАЙ СВОИ «КВАДРАТЫ»

Должны ли платить налог на жильё пенсионеры и несовершеннолетние

Сегодня в Крыму начинается подготовка к массовому расчёту налога на имущество. Уведомления впервые получают физические лица, владеющие объектами недвижимости. Расскажем о некоторых нюансах нового для крымчан налога.

За себя и за «коня»

Налог на имущество физлиц введён в Крыму только сейчас, хотя в остальных субъектах РФ рассчитывается давно. Им облагаются, например, дома, квартиры и комнаты, гаражи и машино-места, а также объекты незавершённого строительства и другие здания.

При этом налогом не облагается общее имущество многоквартирного дома, например, подвалы, лестничные площадки и пролёты. Также не придётся платить за не имеющие капитального фундамента теплицы, сборно-разборные хозблоки, бытовки, навесы и временные строения. Другими словами, объекты, которые не относятся к недвижимости и не регистрируются в органах Росреестра.

Предельный размер

Для расчёта имущественного налога берётся кадастровая стоимость объектов, результаты оценки которых утверждены в Крыму в конце 2019 года, и налоговая ставка. Она устанавливается нормативно-правовым актом органа муниципального образования. При этом она не может превышать ставку, установленную Налоговым кодексом РФ.

Максимальные налоговые ставки составляют:

- 0,1%** – на жилые и садовые дома, квартиры, комнаты, объекты незавершённого строительства, хозпостройки, гаражи и машино-места;
- 2%** – на административно-деловые и торговые бизнес-центры (комплексы), в которых размещены офисы, объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- 0,5%** – на прочие объекты.

Минус «квадраты»

При начислении налога на имущество физлиц налоговая база уменьшается для каждого жилого дома на величину кадастровой стоимости 50 квадратных метров от его общей площади, применительно к квартире и части жилого дома – на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров. Если же речь идёт о комнате или части квартиры, при расчёте налога можно получить скидку с 10 квадратных метров.



Эти вычеты применяются при расчёте налога для всех объектов. К примеру, если человек владеет двумя квартирами и жилым домом, вычет будет предоставлен в отношении и дома, и каждой из квартир. При этом собственнику не нужно обращаться в налоговую с каким-либо заявлением.

Ниже, ещё ниже

Поскольку налог вводится на территории Крыма впервые, предусмотрен понижающий коэффициент. Для первого налогового периода он составляет 0,2, второго – 0,4, третьего – 0,6. Покажем, как он применяется на примере расчёта налога на двухкомнатную квартиру за 2020 год (его крымчанам предстоит оплатить осенью). Расчёты производят по формуле: **сумма налога = (кадастровая стоимость – налоговый вычет) * понижающий коэффициент * ставка налога**.

Предположим, что кадастровая стоимость квартиры – 2 800 000 рублей, площадь – 54 кв. м, ставка налога – 0,1%. Сейчас применяется понижающий коэффициент 0,2.

В первую очередь определяем налоговый вычет, для чего делим кадастровую стоимость на площадь квартиры и умножаем на 20 льготных «квадратов».

В нашем случае налоговый вычет составит **1 037 037 рублей (2 800 000/54 кв. м * 20 кв. м)**.

Теперь определяем налоговую базу. Для этого необходимо отнять от кадастровой стоимости налоговый вычет и умножить получившуюся сумму на понижающий коэффициент. Таким образом, в нашем примере налоговая база составляет **352 592 рубля: (2 800 000 – 1 037 037) * 0,2**.

Теперь высчитываем сумму налога, умножая размер полученной налоговой базы на ставку налога. В нашем случае сумма налога составляет **353 рубля (352 592 * 0,1%)**.

ВАЖНО

Собственник имущества, не достигший 18-летия, признаётся налогоплательщиком на общих основаниях. Другими словами, родители (усыновители, опекуны или попечители) как законные представители несовершеннолетних, имеющих налогооблагаемое имущество, управляют им, в том числе исполняя обязанности по уплате налогов.

данными. На сегодняшний день кадастровая стоимость проведена в отношении 2,2 млн объектов, расположенных в Крыму.

Всего по одному

Существуют дополнительные налоговые послабления, действующие для льготников, в том числе для собственников недвижимости пенсионного и предпенсионного возраста. Они полностью освобождаются от уплаты налога на один объект недвижимости каждого вида. Допустим, у пенсионера в собственности квартира, частный дом и гараж – за эту недвижимость он платить не будет. Если же у него несколько объектов одного вида, допустим, три квартиры, то заплатит за две.

Такой собственник может сам решить, к какому объекту налогообложения применить льготу, обратившись в налоговую инспекцию с уведомлением о выбранном объекте. Если такое уведомление не будет представлено, льгота предоставляется в отношении объекта с наибольшим налогом.

А что с украинскими?

Сегодня в Крыму немало объектов недвижимости, принадлежащих гражданам, имеющим на руках старые украинские документы о праве собственности. Будут ли они платить налог? Да. Дело в том, что в конце прошлого года были внесены поправки в законодательство, в соответствии с которыми муниципальные образования должны выявлять такие объекты. Дальше сведения будут передаваться в органы Росреестра для внесения в Единый государственный реестр недвижимости и, соответственно, для исчисления налога. Налоговый орган вправе исчислить его за три последних года (начиная с 2020-го).

КОМПЕТЕНТНО

Александр Камов,
юрист-консультант:

– Для проведения корректных расчётов имущественного налога следует знать кадастровую стоимость квартиры на 1 января 2020 года. При сдаче новостройки после 1 января необходимо ориентироваться на стоимость квартиры на момент её внесения в базу ЕГРН. Если параметры жилья меняются (становятся больше или меньше), размер налога рассчитывается исходя из кадастровой стоимости квартиры на момент её фиксации в Росреестре.

КСТАТИ

* Кадастровая стоимость объекта приближена к рыночной, поэтому, естественно, квартира в 50 «квадратов» в степном Крыму и на ЮБК оценивается по-разному.

* Уведомления об имущественном налоге придут не всем собственникам, а только тем, кому нужно его уплатить. Они будут направлены в «Личный кабинет» налогоплательщика (если он открывался) или заказным письмом по почте – на адрес регистрации по месту жительства налогоплательщика.

* Рассылка уведомлений ориентировочно начнётся в августе и продлится до октября. Оплатить налог необходимо не позднее 1 декабря 2021 года.

Кстати, вы вправе оспорить кадастровую оценку своего имущества, если с ней не согласны. **Начальник отдела налогообложения имущества УФНС России по РК Артём Грудницкий** поясняет:

– Работает специальная комиссия, которая рассматривает вопросы, связанные с досудебным оспариванием кадастровой стоимости объекта, куда вы можете обратиться, если не согласны с