

Двенадцатая лекция

Н а л о г
на
имущество
физических лиц

Налог на имущество физических лиц

уплачивают физические лица - собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Объекты налогообложения:

- жилой дом
- квартира
- комната
- дача
- гараж
- иное строение
- помещение и сооружение
- доля в праве общей собственности на имущество

Налоговая база

- определяется как инвентаризационная стоимость имущества по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.
- **Инвентаризационная стоимость** определяется органами технического учета и технической инвентаризации.
- Оценка строений, помещений и сооружений осуществляется по состоянию на 1 января каждого года на основе данных инвентаризации, проводимой в соответствии с действующим законодательством.
- Техническая инвентаризация объектов капитального строительства может проводиться на основании заявления заинтересованных лиц.

Порядок определения налоговой базы

- налоговая база определяется в отношении каждого объекта недвижимого имущества, расположенного на территории соответствующего муниципального образования (города Москвы и Санкт-Петербурга).
- уменьшение налоговой базы на необлагаемую налогом сумму, производится на основании документов, подтверждающих право на уменьшение налоговой базы, представляемых налогоплательщиком в налоговый орган по месту нахождения недвижимого имущества.
- в случае, если размер необлагаемой суммы, превышает размер налоговой базы по объекту недвижимого имущества, налоговая база принимается равной нулю.

Налоговая база уменьшается

на необлагаемую налогом сумму в размере 100 000 рублей в отношении каждого объекта недвижимого имущества, относящегося к жилищному фонду, находящегося в собственности следующих категорий налогоплательщиков:

- 1) Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации, полных кавалеров ордена Славы;
- 2) инвалидов I группы;
- 3) инвалидов с детства;
- 4) ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны и боевых действий;
- 5) физических лиц, получающих льготы в соответствии с Законом Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", а также с Законом Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча;
- 6) физических лиц, принимавшие непосредственное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;
- 7) пенсионеров, получающих пенсии, назначенные в порядке, установленном пенсионным законодательством Российской Федерации.

налоговая база и общая собственность

Особенности определения налоговой базы в отношении имущества:

- определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного объекта, пропорционально его доле в общей долевой собственности.
- определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного объекта в равных долях.

Налоговый период и ставка

- **Налоговым периодом** признается календарный год.
- **Ст. 393 НК РФ. Налоговая ставка**
- **устанавливается нормативными правовыми актами о налоге представительных органов местного самоуправления (законами городов Москвы и Санкт-Петербурга) в размере не превышающем 0,1 процента.**
- **допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от типа использования недвижимого имущества и (или) категорий налогоплательщиков.**

Налоговые ставки

- устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований
- законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга
- в следующих пределах:

- **Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения**

	Ставка налога
■ До 300 000 рублей (включительно)	До 0,1 процента (включительно)
■ Свыше 300 000 рублей до 500 000 рублей (включительно)	Свыше 0,1 до 0,3 процента (включительно)
■ Свыше 500 000 рублей	Свыше 0,3 до 2,0 процента (включительно)

Налог на имущество

- Сумма налога исчисляется по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.
- Представительный орган местного самоуправления (города Москвы и Санкт-Петербурга) при установлении налога вправе предусмотреть уплату в течение налогового периода не более двух авансовых платежей по налогу.
- Сумма авансовых платежей исчисляется исходя из процентной доли предполагаемой суммы налога за налоговый период.
- Размер процентной доли устанавливается нормативными правовыми актами о налоге представительных органов местного самоуправления (законами городов Москвы и Санкт-Петербурга).
- Сумма авансовых платежей по налогу не может превышать предполагаемую сумму налога за налоговый период

- Органы местного самоуправления имеют право устанавливать налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц и основания для их использования налогоплательщиками.
- Лица, имеющие право на льготы, самостоятельно представляют необходимые документы в налоговые органы.
- С 1 января 2011 года налог на имущество физических лиц уплачивается физическими лицами один раз в год, не позднее 1 ноября года, следующего за годом, за который исчислен налог.

Сумма налога и авансовый платеж

- по налогу уплачиваются по месту нахождения объекта недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения.
- налогоплательщики уплачивают налог и авансовые платежи по налогу на основании налогового уведомления, направленного налоговым органом.
- налоговое уведомление направляется налогоплательщику в сроки, установленные нормативными правовыми актами о налоге представительных органов местного самоуправления (законами городов Москвы и Санкт-Петербурга).
- налогоплательщики уплачивают налог в сроки, указанные в соответствующем налоговом уведомлении.

НАЛОГ на ИМУЩЕСТВО, переходящее в порядке НАСЛЕДОВАНИЯ и ДАРЕНИЯ

- **Плательщиками налога** в соответствии с Законом, который действовал до 31.12.2005 являлись физические лица, которые принимали **имущество, переходящее в их собственность в порядке наследования или дарения.**
- Закон утратил силу в связи с принятием Федерального Закона от 01.07.2005 N 78-ФЗ, вступившего в силу с 1 января 2006 года

НАЛОГ на ИМУЩЕСТВО, переходящее в порядке НАСЛЕДОВАНИЯ и ДАРЕНИЯ

- **Объектами налогообложения** в соответствии с Законом являлись жилые дома, квартиры, дачи, садовые домики в садоводческих товариществах, автомобили, мотоциклы, моторные лодки, катера, яхты, другие транспортные средства, предметы антиквариата и искусства, ювелирные изделия, бытовые изделия из драгоценных металлов и драгоценных камней и лом таких изделий, паенакопления в жилищно - строительных, гаражно - строительных и дачно - строительных кооперативах, суммы, находящиеся во вкладах в учреждениях банков и других кредитных учреждениях, средства на именных приватизационных счетах физических лиц, стоимость имущественных и земельных долей (паев), валютные ценности и ценные бумаги в их стоимостном выражении

НАЛОГ на ИМУЩЕСТВО, переходящее в порядке НАСЛЕДОВАНИЯ и ДАРЕНИЯ

- Дети, родители, бабушки с дедушками, внуки, родные братья и сестры, супруги и инвалиды I и II групп от уплаты налога освобождаются.
- Остальные наследники заплатят 13% как подоходный налог.
- Налог придется платить с недвижимости, земельных участков и транспорта.
- Дареные и наследуемые банковские вклады, драгоценности и наличные деньги оплачивать не надо.
- Налог с квартиры или садового домика пока будет оцениваться по инвентаризационной цене на день открытия наследства.
- С земельного участка — по кадастровой стоимости.

НАЛОГ на ИМУЩЕСТВО, переходящее в порядке НАСЛЕДОВАНИЯ и ДАРЕНИЯ

- Сумма, на которую остальные наследники и одариваемые смогут уменьшить стоимость имущества при расчете налогов, увеличится с 85 тыс. до 200 тыс. руб. (для наследования) и с 8,5 до 20 тыс. руб. (для дарения).
- При сумме наследства или дарения свыше 225 тысяч рублей ставка определяется по степени родства.
- Если сумма налога превысит 50 тыс. руб., можно уплатить его в рассрочку, в течение года не позднее 25-го числа каждого месяца вносить одну двенадцатую суммы налога. Долг можно погасить досрочно.

ПОРЯДОК НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НДФЛ ДОХОДА, ПОЛУЧЕННОГО ОТ СДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

- Для целей налогообложения дохода, полученного в связи со сдачей в аренду юридическим лицам нежилого помещения, государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя не требуется.
- Согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

ПОРЯДОК НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НДФЛ ДОХОДА, ПОЛУЧЕННОГО ОТ СДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

- Статьей 608 ГК РФ предусмотрено, что право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Иные требования к арендодателю ГК РФ не установлены.
- Налогообложение доходов, получаемых физическими лицами, производится в порядке, предусмотренном гл. 23 Налогового кодекса РФ.
- В п. 1 ст. 207 НК РФ указано, что плательщиками НДФЛ признаются физические лица, являющиеся налоговыми резидентами РФ, а также физические лица, получающие доходы от источников в России, не являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации.
- Согласно пп. 4 и 10 п. 1 ст. 208 НК РФ к доходам от источников в РФ относятся доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования имущества, находящегося в России.
- В соответствии с п. 1 ст. 226 НК РФ российские организации, индивидуальные предприниматели, нотариусы, занимающиеся частной практикой, [адвокаты](#), учредившие адвокатские кабинеты, а также обособленные подразделения иностранных организаций в РФ, от которых или в результате отношений с которыми налогоплательщик получил доходы, обязаны исчислить, удержать у налогоплательщика и уплатить сумму НДФЛ.