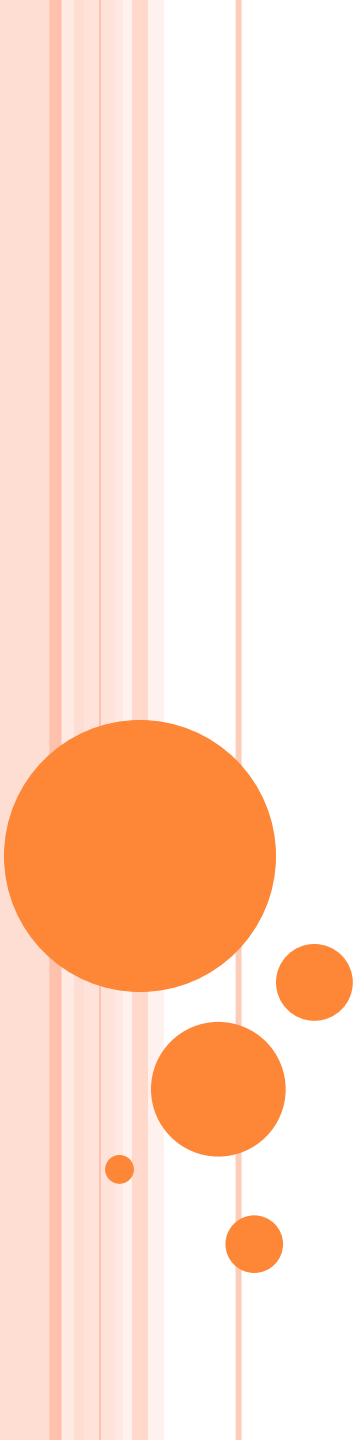




НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В 2017 году

- Налогом облагают только недвижимость (или доли в ней): квартиры, комнаты, дома, дачи, гаражи, капитальные постройки, не дострой.
- Единственное исключение — земля. По ней платят не налог на имущество физических лиц, а земельный налог. Поэтому земельные участки налогом на имущество не облагаются.
- Налог обязаны платить только собственники недвижимости или доли в ней.



- Как получено это имущество в собственность (по договору дарения, купли-продажи, в наследство и т.д.) значения не имеет. Поэтому налог на имущество физических лиц не платят те, кто собственником недвижимости не является.
- Например, если вы проживаете в квартире по договору социального найма или аренды, то платить налог с ее стоимости вы не должны. В то же время, если вы сдаете квартиру, которая находится в вашей собственности в найм, то вы обязаны платить налог в общем порядке.



КАКОЕ ИМУЩЕСТВО ОБЛАГАЮТ НАЛОГОМ

- Перечень видов недвижимости с которой платят налог есть в Налоговом кодексе РФ.

Налогом на имущество физических лиц облагают:

- 1) жилой дом;
- 2) жилое помещение (квартира, комната);
- 3) гараж или машино-место;
- 4) единые недвижимые комплексы;
- 5) объекты незавершенного строительства;
- 6) другие здания, строения, помещения и сооружения.



С КАКОГО МОМЕНТА ВЫ СТАНОВИТЕСЬ ОБЯЗАННЫМ ПЛАТИТЬ НАЛОГ

- Налог нужно платить за каждый месяц календарного года. Но платят его только один раз в год за все месяцы в которых вы обязаны платить налог.
- Такая обязанность возникает с месяца, когда у вас появилась право собственности на недвижимость. Но здесь есть 2 простых правила:



□ Итак, налог платить **не надо** за месяц:

- если право собственности **получено** после 15-го числа;
- если право собственности **передано** до 15-го числа.

Налог платить **надо** за месяц:

- Если право собственности **получено** до 15-го числа;
- Если право собственности **передано** после 15-го числа.

Проще говоря, если квартира находилась в вашей собственности половину месяца, то вы обязаны платить налог. Если меньше половины, то такой обязанности у вас нет(она есть у другого собственника).



□ Пример

- Вы получили право собственности на квартиру. Льгот по налогу на имущество у вас нет.

Ситуация 1

Право собственности получено 10 сентября. Вы обязаны заплатить налог за сентябрь, октябрь, ноябрь и декабрь текущего года.

Ситуация 2

Право собственности получено 23 сентября. Вы обязаны заплатить налог за октябрь, ноябрь и декабрь текущего года. За сентябрь налог не платят, т.к. право собственности получено после 15-го числа этого месяца.



С 2017 года налог на недвижимость будет взиматься в виде процентной ставки от кадастровой стоимости недвижимости. Кадастровая стоимость определяется в зависимости от **следующих факторов**:

1. Расположение объекта.
2. Развитость инфраструктуры в микрорайоне.
3. Площадь помещения.
4. Состояние объекта недвижимости.
5. Наличие коммунальных благ в доме.
6. Наличие охраняемой парковки, охраны и прочих благ, которые учитываются при составлении как рыночной, так и кадастровой стоимости недвижимости.



- Таким образом, кадастровая стоимость максимально приближена к реальной рыночной цене недвижимости, за которую ее можно продать.
- Все объекты недвижимости, зарегистрированные в кадастровом реестре, будут внесены в налоговую базу на 2017 год.



□ Не все недвижимое имущество физических лиц сегодня может быть обложено налогом согласно с новым порядком налогообложения. Физические лица, которые являются владельцами недвижимости сегодня, обязаны платить налог за все собственное имущество, если его можно отнести к **одной из следующих групп:**

1. Частные жилые дома.

2. Квартыры.

3. Недостроенные жилые помещения, которые были приобретены физическим лицом.

4. Пристройки хозяйственного назначения.

Упомянутые объекты недвижимости, находящиеся в собственности физических лиц облагаются налогом, который составляет процент от кадастровой собственности имущества. Любой собственник обязан выплачивать налог с каждого принадлежащего ему объекта недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством.



ВОЗМОЖНЫЕ ОПЕРАЦИИ

- Область осуществления операций с недвижимостью также всегда облагалась налогом на доходы физ. лиц и налогом на недвижимость. Как и ранее, при купле/продаже недвижимости собственник должен уплатить в налоговую инспекцию денежную сумму в размере **13%** от общей стоимости недвижимости, если он не владеет ею на протяжении определенного обозначенного срока.
- Ранее такой срок составлял три года, но с 2017 года определен в пять лет.



- Не выплачивать налог при совершении сделки с недвижимостью могут **следующие группы населения**:
 1. Лица — собственники недвижимости, которая является предметом сделки, более пяти лет.
 2. Лица, получившие недвижимость по договору дарения либо в наследство от близкого родственника.
- После заключения сделки с недвижимостью (купли/продажи, наследования, дарения и т.п.) новый владелец обязан лично уведомить налоговую инспекцию о наличии у него нового имущества в установленный законодательством срок. Если не сообщить вовремя о новой собственности в налоговую инспекцию, можно получить административный штраф, который равняется **20%** от суммы налога на недвижимость.



НАЛОГОВЫЙ ПЕРИОД И СРОКИ УПЛАТЫ

- На протяжении одного налогового периода собственник недвижимости должен оплатить налоговые платежи. В отношении недобросовестного собственника применяются административные меры наказания в виде штрафных санкций.
- Узнать о том, что приближается время, в которое необходимо уплатить налог на недвижимость, можно, получив уведомление от налоговой инспекции. Согласно законодательству уведомление с налоговой должно быть отправлено собственнику объекта недвижимости не менее чем за месяц до момента совершения оплаты.



- Определенной даты, когда нужно выплатить налог на недвижимость, нет, но собственнику необходимо внести все платежи не позднее 1 декабря до окончания налогового периода. Если физическое лицо утратило право собственности на объект недвижимости до окончания налогового периода, налог на недвижимость подвергается индексации.
- Уплачивается сумма налога только за тот период, в который человек являлся собственником жилья.



НАЛОГОВАЯ СТАВКА

- Налоговая ставка на недвижимость для физических лиц в 2017 году составляет **0,1%** от кадастровой стоимости недвижимости. Такая ставка установлена законодательством как минимальная, однако на местном уровне представители муниципалитета имеют право регулировать ее в зависимости от потребностей.
- Устанавливать налоговую ставку менее 0,1% уполномоченный орган **не имеет права** согласно законодательству. Такой порядок установлен для того, чтобы избежать коррупции в государственных органах. Но ставка может быть увеличена в каждом конкретном случае исходя из соображений представителей местного самоуправления.



- Так как стоимость недвижимости сегодня может быть довольно внушительной, государством предусмотрены некоторые льготы для собственников в виде отсутствия налогообложения определенного количества квадратных метров от каждого объекта.
- Собственнику комнаты в общежитии либо коммунальной квартиры не нужно платить налог за 10 квадратных метров жилой площади, для собственника квартиры льгота увеличивается — до 20 метров квадратных, а для собственника жилого дома — до 50 квадратных метров.



- Если физическое лицо является собственником нескольких объектов недвижимости, описанные условия налогообложения действуют для каждого из объектов. Если же объектом владеет сразу несколько собственников, льгота в виде вычета квадратных метров действует только для жилого помещения, но не для каждого из собственников в отдельности.



Льготы

- Льготы для незащищенных слоев населения в виде понижения процентной ставки налога на недвижимость предусмотрены законодательством, но право распоряжаться правом предоставления льгот распределено между представителями органов местного самоуправления.
- Для получения информации о возможных льготах и порядке их предоставления, нужно обратиться в муниципалитет по месту расположения недвижимости.
- Отдельно стоит сказать о льготах на уплату налога для пенсионеров, которые тоже претерпели существенные изменения. Ранее пенсионер, являющийся владельцем недвижимости, мог вообще не платить налога на свою собственность.



- Согласно новым положениям законодательства о налогообложении физических лиц, каждый пенсионер может не платить налог за одну единицу недвижимости, находящуюся в его собственности на выбор. Если пенсионер владеет более чем одним объектом недвижимости, он обязан выплачивать налог за всю последующую собственность в полной мере.
- Таким образом, нецелесообразно стало переписывать всю недвижимость членов семьи на пенсионеров, чтобы избежать необходимости платить налоги. Однако каждый пенсионер может самостоятельно выбрать, налог на какой объект недвижимости, находящийся в его собственности, он платить не будет.



Примеры расчета

- Для удобства расчета налоговых платежей определим, какую сумму в качестве налога на недвижимость должен выплатить владелец квартиры общей площадью в 60 квадратных метров и стоимость в 1 миллион рублей.
- Для собственников квартир государством гарантированно покрываются выплаты **за 20 квадратных метров жилплощади**. Рекомендованная налоговая ставка составляет 0,1% от общей кадастровой стоимости недвижимости. Исходя из представленных сведений, проведем соответствующие расчеты.



- С квартиры площадью в 60 квадратных метров собственнику придется заплатить только за 40 квадратных метров площади, так как остальные двадцать компенсируются государством. Для оценки стоимости 40 квадратных метров недвижимости необходимо выяснить, сколько стоит 1 квадратный метр представленного помещения.
- Проводим несложные вычисления и делим общую стоимость недвижимости (1 млн. рублей) на ее площадь (60 кв. метров). Получается, что стоимость квадратного метра квартиры – 16 666 рублей.



- Стоимость квадратного метра умножаем на налогооблагаемую площадь недвижимости ($16666 * 40$).

Из расчетов мы выяснили, что сумма, из которой исчисляется налог на недвижимость в 0,1%, равняется примерно 667 000 рублей. Путем вычета 0,1% из 667 000 выясняем, что собственнику квартиры нужно оплатить налог общей суммой в 667 рублей.



Вычеты при сделках с имуществом

Имущественные вычеты представляют собой не только льготы при расчете налога на доходы, но и возможность вернуть часть денежных средств. Как это работает? Для начала стоит понять, **что данный вид вычетов делится на две категории:**

- льготы при продаже имущества;
- вычеты при покупке недвижимости.

И та, и другая группа ограничена строго определенной суммой. Гражданин вправе получить вычет по письменному заявлению в ФНС по месту постоянной регистрации. Теперь немного о механизме применения льгот при совершении сделок с имуществом.



При продаже дома, квартиры или земельного участка, человек получает прибыль, которая облагается НДФЛ по стандартной ставке – 13 %.

Однако, владелец имущества уже уплатил часть сборов с зарплаты. В таком случае законодательство предоставляет вычет при расчете налоговой базы.



Например:

Петрова В.П. продала квартиру за 2,7 млн. рублей. В 2017 году в отношении недвижимости применяется льгота в размере 1 млн. рублей. Таким образом, Петрова обязана будет оплатить в бюджет следующую сумму:

$$2\,700\,000 \text{ (стоимость квартиры)} - 1\,000\,000 \text{ (вычет)} \\ = 1\,700\,000 * 13\% \text{ (ставка налога)} = 221\,000 \text{ рублей.}$$

Размер вычета при продаже транспортных средств установлен в пределах 250000 рублей. Расчет налога производится аналогично.



Несколько иной порядок применения имущественного вычета при покупке или строительстве недвижимости. Стоит помнить, что данный вид льгот применим и в отношении процентов по кредитам и ипотеке. Сумма вычета установлена *в размере 2 млн. рублей* при сделке купли-продажи и **3 млн. рублей** при оформлении займа.



Как рассчитать имущественный вычет?

Имущественный вычет рассчитывается как 13% от:

1. стоимости жилья;
2. расходов на:
 - приобретение жилья (стоимость жилья по договору);
 - строительные и отделочные материалы (для квартиры и комнаты только отделочные);
 - оплату услуги по строительству и отделке;
 - разработку проектно-сметной документации;
 - подключение к сетям или создание автономных источников электро-, водо-, газоснабжения и канализации (только для жилого дома).
3. расходов на погашение процентов по целевому кредиту (учитываются расходы, фактически осуществленные к концу расчетного года).

Как оформить имущественный вычет?

Налогоплательщик должен:

1. Собрать документы, подтверждающие право на жилье, по списку, приведенному ниже;
2. Оформить налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ;
3. Сдать все документы в налоговую инспекцию;
4. Ожидать поступления денежных средств на личный счет.



Список документов для получения имущественного вычета

При покупке недвижимости по договору купли-продажи в налоговую инспекцию необходимо подготовить следующие документы.

Общие документы

1. декларация 3-НДФЛ;
2. паспорт;
3. справка 2-НДФЛ;
4. заявление о возврате НДФЛ с указанием реквизитов счета, на который следует перечислить денежные средства;
5. договор купли-продажи;
6. расписка в получении денежных средств продавцом/ банковские выписки и т.д.. То есть любые документы, подтверждающие, что Вы передали денежные средства в сумме, указанной в договоре*;
7. свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру/ комнату.



Когда можно подать на имущественный вычет

На вычет можно подать в течение всего года.

Ограничения по срокам подачи в течение года нет.

Многие считают, что декларацию 3-НДФЛ нужно подать до 30 апреля, но это не так.

До 30 апреля подается 3-НДФЛ только теми, кому нужно задекларировать полученный доход за прошедший год, например, было продано имущество, срок владения которым составил менее 3-х лет, а в некоторых случаях менее 5-ти лет.

Этот срок не относится к тем, кто подает документы только на вычет.

Таким образом, на имущественный вычет можно подать в любой день в течение года. При подаче лично в налоговую инспекцию, необходимо учитывать дни и часы работы налоговой.



Размер имущественного вычета в 2017 году

Никаких изменений имущественного вычета в 2017 году не происходило. Последние изменения действуют с 1 января 2014 года по текущее время:

- Максимальный вычет на налогоплательщика составляет 13% от стоимости недвижимости(доли), но не более 260 000 рублей.
- Если недвижимость стоит больше 2 млн. рублей, и при этом куплена в браке, то на вычет может подать второй супруг, так как согласно Семейному кодексу РФ расходы семьи являются общими расходами. При этом не важно на кого оформлены документы по недвижимости. Максимальный вычет супруга также составляет не более 260 000 рублей. Таким образом, при стоимости жилья более 4 млн. рублей семья (супруг и супруга) может получить 520 000 рублей.



За какие годы возможно оформление в 2017 году

- Имущественный налоговый вычет в 2017 году можно оформить максимально по доходам прошедших 3-х лет (а для пенсионеров - по доходам прошедших 4-х лет) при этом недвижимость может быть куплена и более 3-х лет назад. Но есть ли у Вас основания для оформления на все 3 года (а для пенсионеров за 4 года):



1. Если с года получения прав на недвижимость прошло менее 3-х лет, то подавать на вычет можно начиная с года, в котором Вы получили права на недвижимость (данное исключение не касается пенсионеров - для них оформление возможно по доходам прошедших 4 лет).

Например:

недвижимость куплена по договору купли-продажи в 2014 году, а права зарегистрированы в 2015 (в свидетельстве о праве собственности указан 2015 год - дата внесения записи в реестр прав на недвижимость). Оформляться можно по доходам 2015 и 2016 года (а для пенсионеров - 2013-2016).



2. Если с года получения прав на недвижимость прошло более 3-х лет, то подавать на вычет можно по доходам прошедших 3-х лет, а для пенсионеров - по доходам прошедших 4-х лет.

Например:

приобретена квартира в 2010 году по договору ДДУ, акт приема-передачи подписан в 2011. 3-НДФЛ в 2017 году будет оформляться за 2014, 2015 и 2016 годы. Вычет по доходам 2011-2013 в 2017 году уже нельзя будет оформить.



Пример:

Сидоров И.Г. приобрел дом за 4 млн. рублей. Покупку он оформил на себя, а потому право на вычет имеет лишь он. Поскольку стоимость приобретенного жилья значительно превышает установленный государством размер вычета в 2 млн. рублей, то Сидоров имеет право на предельно допустимую льготу в сумме 260 000 рублей ($2\,000\,000 * 13\%$).



- Иванова Л.И. приобрела с мужем квартиру, оформив ее в совместную собственность, за 2,5 млн. рублей. Позднее они также купили участок на сумму 2 млн. рублей. Оба супруга работают, а потому вправе использовать вычет. Расчет производится следующим образом:
- $2500000 / 2 = 1250000 * 13 \% = 162500$ рублей – вычет на каждого супруга. Из предоставляемых государством 2 млн. рублей остается 750 тыс. рублей.
- $2000000 / 2 = 1000000$ рублей – расходы каждого из супругов на приобретение жилья, но вычет составит лишь 750 тыс. рублей. ($750000 * 13 \% = 97500$ рублей).



- Как видно из примеров сумма вычета может быть не только разделена в рамках нескольких сделок, но и иметь временной разрыв.
- Заявить право на применение льготы гражданин должен не позднее чем через три года (срок давности) после совершения сделки купли-продажи или уплаты процентов по кредиту (в отношении банковских займов и ипотеки).
- Особенность применения имущественного вычета заключается в том, что льгота при продаже недвижимости предоставляется при каждой сделке в одном размере, а при покупке – лишь 1 раз в жизни, но может быть разделена на несколько частей.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!!

