

# ОСОБЕННОСТИ ИСЧИСЛЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Яркова Ю.С.,**

студентка ПЗМ213К группы,

Nfnbfyf - 84 @ yandex. ru

**Тепловодских М.С.,**

студентка ПЗМ 21 ЗК группы

nikonovikiril@yandex.ru

**Корнеев В.И.,**

старший преподаватель,

vkorneyv@mail.ru

ФГБОУ ВО Мичуринский ГАУ

г. Мичуринск, Россия

**Аннотация:** В статье рассматривается система установления кадастровой стоимости объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства), расположенных на территории Тамбовской области.

**Ключевые слова:** кадастровая стоимость, объект недвижимости, налог на имущество, налогообложение, налоговая ставка, налоговые вычеты, льготы.

Законом Тамбовской области от 25.11.2016 №17-З «Об установлении единой даты начала применения на территории Тамбовской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости» определена единая дата начала применения на территории Тамбовской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения – 1 января 2017 года.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства), расположенных на территории Тамбовской области, по состоянию на 01.01.2016 утверждена приказом комитета по управлению имуществом Тамбовской области от 07.11.2016 № 611 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков), расположенных на территории Тамбовской области».

Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования следующее имущество:

- 1) жилой дом;
- 2) жилое помещение (квартира, комната);
- 3) гараж, машино-место;
- 4) единый недвижимый комплекс;
- 5) объект незавершенного строительства;
- 6) иные здание, строение, сооружение, помещение (бани, сараи, теплицы; производственные, торговые, офисные здания и помещения; другое недвижимое имущество).

Дома и жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

Налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, указанная в Едином

государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (при расчете налога за 2017 года следует узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости на 01.01.2017).

При исчислении налога исходя из кадастровой стоимости объекта Налоговым кодексом РФ установлены налоговые вычеты, предусматривающие уменьшение налоговой базы для:

- квартиры – на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади этой квартиры;

- комнаты – на величину кадастровой стоимости 10 квадратных метров площади этой комнаты;

- жилого дома – на величину кадастровой стоимости 50 квадратных метров общей площади этого жилого дома;

- единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом) – на один миллион рублей.

Указанные вычеты применяются для каждого объекта недвижимости соответствующего вида независимо от наличия у налогоплательщика права на льготу и количества объектов в собственности.

Представительные органы муниципальных образований вправе увеличивать размеры налоговых вычетов.

В случае если при применении налоговых вычетов налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Статьей 406 Налогового кодекса РФ определено, что налоговые ставки устанавливаются в размерах, не превышающих 0,1 процента в отношении:

- жилых домов, жилых помещений;

- объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;

- единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);

- гаражей и машино-мест;

- хозяйственных строений или сооружений, 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;

- 2 процентов в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, а также объекты, образованные путем их раздела (или другого преобразования) (административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания), а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;

- 0,5 процента в отношении прочих объектов налогообложения (например, коммерческие производственные объекты, хозяйственные постройки (бани, сараи, теплицы и другие) площадью более 50 кв.м).

Предельная налоговая ставка 0,1 процента может быть уменьшена до нуля или увеличена, но не более чем в три раза нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Право на налоговую льготу имеют следующие категории налогоплательщиков, определенные статьей 407 Налогового кодекса РФ:

1) Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;

2) инвалиды I и II групп инвалидности;

3) инвалиды с детства;

4) участники гражданской войны, Великой Отечественной войны, других боевых операций по защите СССР из числа военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, и бывших партизан, а также ветераны боевых действий;

5) лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, органов внутренних дел и государственной безопасности, занимавшие штатные должности в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период Великой Отечественной войны, либо лица, находившиеся в этот период в городах, участие в обороне которых засчитывается этим лицам в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии;

6) лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации от 15.05.1991 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», в соответствии с Федеральным законом от 26.11.1998 № 175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» и Федеральным законом от 10.01.2002 № 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»;

7) военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными

мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более;

8) лица, принимавшие непосредственное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

9) члены семей военнослужащих, потерявших кормильца, признаваемые таковыми в соответствии с Федеральным законом от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих»;

10) пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством, а также лица, достигшие возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым в соответствии с законодательством Российской Федерации выплачивается ежемесячное пожизненное содержание;

11) граждане, уволенные с военной службы или призывавшиеся на военные сборы, выполнявшие интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия;

12) физические лица, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;

13) родители и супруги военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;

14) физические лица, осуществляющие профессиональную творческую деятельность, - в отношении специально оборудованных помещений, сооружений, используемых ими 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;

15) физические лица - в отношении хозяйственных строений или сооружений, 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.

Сумма налога за первые четыре налоговых периода с начала применения порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения исчисляется по следующей формуле:

$$H = (H1 - H2) \times K + H2,$$

где H - сумма налога, подлежащая уплате;

H1 - сумма налога в год, исчисленная исходя из кадастровой стоимости путем умножения кадастровой стоимости, уменьшенной на величину налогового вычета, на ставку налога;

H2 – сумма налога, исчисленная исходя из соответствующей инвентаризационной стоимости объекта налогообложения (за год) за последний налоговый период определения налоговой базы от инвентаризационной стоимости (на территории Тамбовской области – за 2016 год);

K - коэффициент, равный 0,2 – в 2017 году; 0,4 – в 2018 году; 0,6 – в 2019 году; 0,8 – в 2020 году.

Начиная с 2021 года сумма налога исчисляется налоговыми органами по истечении налогового периода отдельно по каждому объекту налогообложения как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы (сумма налога в год (руб.)=налоговая база (руб.) x ставка (%)).

В случае если исчисленное в отношении объекта налогообложения значение суммы налога H2 (от инвентаризационной стоимости) превышает соответствующее значение суммы налога H1 (от кадастровой стоимости), сумма налога, подлежащая уплате налогоплательщиком, исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы (сумма налога в год (руб.)=налоговая база (руб.) x ставка (%)).

Настоящая формула не применяется при исчислении налога в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, а также объекты, образованные путем их раздела (или другого преобразования) (административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания).

#### **Список использованных источников**

1. Закон Тамбовской области от 25.11.2016 №17-З «Об установлении единой даты начала применения на территории Тамбовской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости»;
2. Зимин А.И. Оценка имущества. Учебное пособие. - М.: ИД Юриспруденция, 2006;
3. Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237 –ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;
4. Федеральный закон от 04.10.2014 г. № 284 –ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона РФ «О налогах на имущество физических лиц».



# FEATURES OF CALCULATION OF THE REAL ESTATE TAX IN THE TAMBOV REGION

**Yarkova Y. S.,**

student PZM21ZK group,  
Nfnbfyf - 84 @ yandex. Ru

**Teplovodskih M. S.,**

student PZM 21ZK group,  
nikonovikiril@yandex.ru

**Korneev V.I.,**

senior teacher,  
vkorneyv@mail.ru

Michurinsk State Agrarian University,  
Michurinsk, Russia

**Summary:** The article deals with the system of establishing the cadastral value of real estate (buildings, structures, structures, objects of unfinished construction) located in the Tambov region.

**Key words:** cadastral value, real estate, property tax, taxation, tax rate, tax deduction, benefits.

