Новое в НК РФ о налогах на имущество и землю

3 августа текущего года был принят закон 334-ФЗ, который изменил некоторые положения Налогового кодекса в части имущественных налогов. А именно, речь о налоге на имущество организаций, физических лиц и земельном налоге. Рассмотрим, что именно изменилось.

Налоги будут пересчитывать по-новому

Если изменились характеристики объекта

По новым правилам, при изменении количественных и качественных характеристик объекта недвижимости **должна меняться его кадастровая стоимость.** Соответственно, изменение коснется и суммы налога, которую считают исходя из кадастровой стоимости.

> Что считается изменением характеристик объекта? Если речь о недвижимости, то подразумевается изменение назначения помещения либо его площади. Если же говорить о земле, то это изменение вида разрешенного использования участка.

Итак, если такие изменения произошли, кадастровая стоимость будет меняться. Со дня, когда в Госреестр недвижимости была внесена новая кадастровая стоимость, **следует пересчитать налог на имущество организаций и физических лиц.** Правила пересчета такие:

1. *С 1 января расчетного года до даты изменения кадастровой стоимости* используется старое ее значение. Применяется такой коэффициент: число полных месяцев с начала года до дня изменения стоимости / число календарных месяцев в налоговом периоде.
2. *Со дня изменения стоимости до 31 декабря расчетного года* используется новое значение кадастровой стоимости. Применяется такой коэффициент: число полных месяцев со дня изменения стоимости до конца налогового периода / число календарных месяцев в налоговом периоде.
   При этом месяц, в который изменилась кадастровая стоимость, считается полным, если ее изменение произошло **до 15 числа включительно.**

> Сказанное выше относится к налогу на имущество организаций и налогу на имущество физических лиц. Эти правила будут применяться с 2019 года.

Если была исправлена ошибка

Иногда кадастровая стоимость может меняться по причинам, не связанным с изменением характеристик объекта. Например, она была неверно исчислено или указана в Реестре с ошибкой. Основанием для изменения кадастровой стоимости может стать решение суда или специальной комиссии. Во всех этих случаях должен пересчитываться и налог на имущество либо землю.

Сейчас применяется **следующий порядок**:

1. Если ошибка носила технический характер, то налоги пересчитываются за все прошлые периоды с того времени, когда ошибка возникла.
2. Если кадастровую стоимость оспорили в суде либо решение о ее изменении вынесла комиссия, то перерасчет производится с того налогового периода, в котором было заявлено о

пересмотре. Однако не ранее, чем кадастровая стоимость, которая ныне оспорена, была внесена в Реестр.

> Начиная с 2019 года второе правило изменится. Пересчет будет производиться не с периода, в котором было заявлено о пересмотре, а **за все прошлые периоды, когда применялась старая (оспоренная) кадастровая стоимость.**

О перерасчете налога для физических лиц

Однако пересчет кадастровой стоимости не должен негативно сказаться на гражданах. Дело в том, что в статье 52 Налогового кодекса в 2019 году появится пункт 2.1, который вводит ограничение в части пересчета налогаов физических лиц. **Если в итоге налог должен увеличиться, то пересчитывать его не будут.** Если же после перерасчета налог уменьшится, то его сделают лишь за 3 предшествующих года. Причем последнее правило распространяется не только на упомянутые выше налоги, но и на транспортный налог.
Для применения правила **неважно, из-за чего изменилась кадастровая стоимость объекта** — из-за исправления ошибки, судебного решения или решения специальной комиссии.

Прочие изменения по имущественному налогу физлиц

С даты принятия закона 334-ФЗ вступило в силу такое новшество: в течение первых 3 налоговых периодов налог рассчитывается по формуле, в которой применяется понижающий коэффициент. **Начиная с 4 периода понижающий коэффициент не применяется.** Ранее за четвертый период также следовало исчислять налог с учетом понижающего коэффициента.
Кроме того, внесено несколько поправок, которые заработали задним числом, то есть распространили свое действие на правоотношения, возникшие **с начала 2017 года**. Это значит, что указанные изменения должны быть учтены при расчете налога на имущество граждан за 2017 год. Вот эти новшества:

1. Налоговая база при исчислении налога **за часть жилого дома** рассчитывается также, как и для квартир. Это кадастровая стоимость объекта за минусом кадастровой стоимости 20 квадратных метров его общей площади.
2. При исчислении налога **в отношении части квартиры** применяются правила расчета налоговой базы, которые установлены для комнаты. Это кадастровая стоимость объекта, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 10 квадратных метров площади.
3. Ставка налога на имущество для частей жилых домов и частей квартир не может быть более **0,1%** кадастровой стоимости. То есть для этих объектов установлена такая же максимальная ставка, которая действует для жилых домов, квартир и комнат.
4. На части квартир и жилых домов теперь распространяются те же **налоговые льготы**, которые предусмотрены для домов и квартир.
5. Изменились **правила обложения налогом машиномест и гаражей.** Но не всех, а лишь тех, которые входят в состав комплексов из регионального «кадастрового» перечня. До изменений эти помещения облагались налогом по той же ставке, что действовала для объектов, в которых они расположены. То есть максимальный размер ставки налога за такие машиноместа и гаражи мог доходить до **2%.** По новым правилам, если гаражи и машиноместа являются частью объектов, которые входят в «кадастровый перечень регионов, то максимальная ставка налога для них **0,1%.**
6. Уточнено, что *налог с гаражей и машиномест за первые 3 налоговых периода должен исчисляться с учетом **понижающего коэффициента**.* А также то, что при исчислении налога

по таким объектам можно применять налоговые льготы.

7. Внесено правило **об ограничении ежегодного роста налога,** который исчисляется на основе кадастровой стоимости. Налог за текущий период не должен более чем в **1,1 раз** превышать налог за предыдущий период. Чтобы проверить это, необходимо исчислить налог за текущий период и сравнить его с налогом за прошлый период. Если сумму за текущий период получилась более чем в 1,1 раз больше суммы за прошлый период, **то налог исчисляется так**: *сумму налога за прошлый период * на 1,1.* При сравнении сумм налога за текущий и предыдущий периоды рассматриваются величины без учета коэффициентов, которые применяются в случае изменений, произошедших с объектом в середине года.Из этого правила есть исключения — это торговые и офисные комплексы и другие объекты из регионального «кадастрового» перечня. Сюда же входят машиноместа и гаражи, расположенные в таких комплексах (то есть исключение на них также действует).