

ТРИ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Платить земельный и имущественный налоги обязаны любые физические и юридические лица, у которых есть земельные участки в собственности или бессрочном пользовании, а также любые объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения и помещения), в том числе недостроенные. Исключение составляют земли, находящиеся в безвозмездном пользовании, изъятые из оборота, входящие в состав лесного, частично водного фонда, или части объектов, включенные в имущество многоквартирного дома

Земельный налог

Размер налога рассчитывается из кадастровой стоимости участка. Каждое муниципальное образование устанавливает свои ставки налога. Есть федеральные ограничения максимальной ставки — 0,3% кадастровой стоимости для земель, отведенных под жилой фонд, структуры ЖКХ и сельскохозяйственные угодья, и 1,5% для всех прочих участков

Для льготных категорий граждан предоставляется налоговая скидка в размере кадастровой стоимости 600 кв. м участка

Налог на имущество

Размер налога для объектов, признаваемых объектами налогообложения, в соответствии со ст.378.2 НК РФ, рассчитывается от стоимости, определяемой по формуле (приведена далее).



Максимальная ставка налога составляет 0,1% в отношении: жилых домов, квартир, комнат, незавершенных строительством жилых домов, единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы один жилой дом, гаражей, машино-мест, а также хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 кв. м и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства. Максимальная ставка налога для коммерческой недвижимости составляет 2%, для иной — 0,5%.

Подробно узнать ставку налога можно на сайте ФНС <https://www.nalog.ru> в разделе: «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам»

При исчислении налога исходя из кадастровой стоимости предусмотрены налоговые вычеты:

- 10 кв.м. в отношении комнаты,
 - 20 кв.м. в отношении квартиры,
 - 50 кв. м. в отношении жилого дома,
 - 1 млн рублей в отношении единого недвижимого комплекса (ЕНК) с жилым домом
- Если вычет больше, чем площадь квартиры/дома/комнаты, или стоимость ЕНК менее 1 млн руб., то налоговая база принимается равной нулю

Расчёт налога на имущество производится по формуле:

$$H = ((KC - KC_{\text{вычета}}) \times C) - H_{\text{ис}} \times K + H_{\text{ис}}, \text{ где}$$

- H – годовая сумма налога на недвижимость;
- KC – кадастровая стоимость объекта;
- $KC_{\text{вычета}}$ – установленный размер уменьшения кадастровой стоимости, рассчитанный по формуле $(KC / S \text{ объекта}) * S \text{ вычета}$;
- C – ставка налога, установленная органом местного самоуправления;
- $H_{\text{ис}}$ – сумма налога, исчисленная от инвентаризационной стоимости;
- K – понижающий коэффициент (в 2017 году = 0,4, в 2018 году = 0,6, либо 0,4, в случае принятия поправок к НК в отношении налога для физических лиц)

Льготным категориям граждан для получения льготы необходимо обратиться с письменным заявлением в налоговый орган до 1 ноября года, являющегося налоговым периодом

Налог с продажи недвижимости

Если срок владения домом или квартирой менее пяти лет, то сделка по продаже будет облагаться 13% налогом на доход. До 2016 года этот срок во всех случаях составлял три года. С 01.01.2016 через три года без налога можно продавать квартиры и дома, приватизированные, унаследованные, полученные по договору ренты или в дар от близких родственников



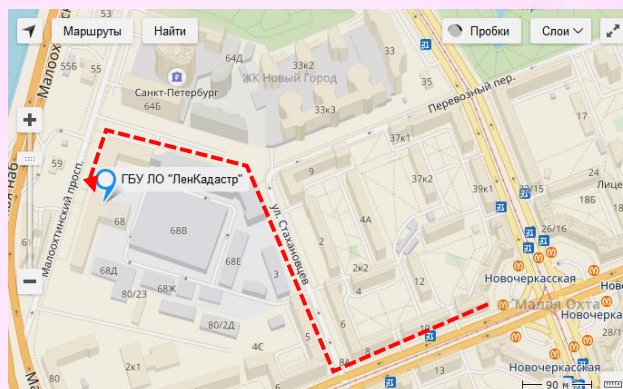
При продаже физическим лицом имущества по цене менее 70% его кадастровой стоимости, для расчета базы налога используется кадастровая стоимость этого имущества, умноженная на коэффициент 0,7.

Сократить расходы по указанному налогу до минимума можно, оформив обязательства на разницу между стоимостью покупки жилища и ценой его реализации, т.е. на получение фактической прибыли

Государственное областное учреждение Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки»



195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр. д. 68, лит. А, БЦ «Гипроприбор», оф. 515



тел\факс **+7 (812) 456-36-54**

E-mail для обращений: **info@lenkadastr.ru**

E-mail для подачи деклараций: **decl@lenkadastr.ru**

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НАЛОГИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, О КОТОРЫХ МНОГИЕ ЗАБЫВАЮТ

При подготовке материала использована информация <https://reality.rbc.ru>

Налоговое законодательство в сфере недвижимости постоянно меняется, из-за чего можно легко запутаться и забыть про какой-нибудь обязательный платеж и, помимо налога, платить пени за просрочку



Пеня начисляется за каждый календарный день просрочки начиная со следующего за установленным законодательством о налогах и сборах дня уплаты налога (1 декабря) Процентная ставка пени для физических лиц принимается равной одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации