

## Кто должен платить налог на имущество?

Для многих россиян дача – это не только место для отдыха, но и клочок земли на котором выращивается сельскохозяйственная продукция для собственного употребления. Именно поэтому за дачи зачастую держатся пенсионеры и другие не очень обеспеченные категории населения. Поэтому абсолютно не удивительно, что новый дачный закон вызвал довольно бурные обсуждения и даже недовольство владельцев дачных участков. В этом материале рассмотрим, кто должен платить налог на имущество и какой размер этого сбора.

### Сколько и кто должен платить?

Согласно НК РФ и разъяснениям, которые даны в письме Минфина от 27 апреля 2019 г. № 03-05-04-02/31408, ставка налога устанавливается органами местного самоуправления, а ее показатель зависит от конкретного региона. Однако Налоговый кодекс устанавливает ограничение величины ставки – она не должна превышать 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка. Такая ставка актуальна для тех участков, которые приобретены для ведения личного хозяйства, огородничества, садоводства и животноводства.

В тоже время в законодательстве оговорены случаи, когда ставка налога может резко вырасти. Это значит, что расходы владельца земельного участка на его содержание также вырастут. Например, повышенный налог придется заплатить собственникам земельного участка предназначенного для огородничества или садоводства, если этот участок используется в коммерческих целях. В таком случае ставка налога будет составлять 1,5%.

По такой же ставке придется заплатить налог за те участки, на которых не выращивается урожай, но земля находится в зоне сельскохозяйственного использования. Если участок имеет вид разрешенного использования «садоводство» и предназначен для выращивания плодово-ягодных культур и винограда, такой участок не будет приравнен к садовому. За него также придется заплатить 1,5 %.

### Налоговики будут проверять дачников

Вполне естественно, что в связи с нововведениями в законодательстве будет ужесточен контроль со стороны налоговых органов. Отныне сотрудники налоговой службы будут тщательно проверять, к какому типу использования относится конкретный земельный участок и не ведется ли на нём предпринимательская деятельность.

При выявлении нарушений Налоговая служба будет осуществлять доначисление налогов. В первую очередь сотрудники ФНС обратят свое внимание на тех граждан, у которых во владении более, чем один земельный участок. Также будут проверяться земельные участки принадлежащие лицам, зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей.

Помимо того, каким образом используется земельный участок, налоговики будут проверять законность построек, находящихся на участке. Особое внимание будет уделяться уже существующим постройкам, которые не оформлены надлежащим образом. Ведь такие постройки также являются объектами налогообложения, а если они не оформлены, то начисление налогов на них становится невозможным.

С одной стороны законодательство не предусматривает наказание для граждан, которые не спешат легализовать свое имущество.

С другой стороны, сотрудники Росреестра обязаны сообщать в администрацию муниципального образования о выявленных неучтенных объектах.

Иными словами, если владелец постройки не торопится оформить свои права на нее, объект может быть переведен в категорию муниципальной собственности.

В связи с тем, что бюджет нуждается в пополнении, еще прошлым году налоговики увеличили количество проверок. В нынешнем году эта тенденция не изменится.

### **Начисляется ли налог на незарегистрированные объекты?**

Владельцы земли, где такие сооружения возведены, уже получают уведомления из ФНС. Информация о таких объектах передается в ФНС и Росреестр, и сооружения будут облагаться налогом.

Когда налоговая получает сведения о незаконно возведенных объектах, собственнику дома и участка приходит письменное уведомление, что на его земле был обнаружен незарегистрированный дом, и, согласно закону, право на него

нужно оформить в соответствии с нормами. Вся информация о недвижимости доступна на кадастровых картах районов.

Выявление незарегистрированных объектов – первостепенная задача региональных муниципальных органов. Они располагают такими сведениями, так как получают данные со спутников и беспилотных летательных устройств. Когда незарегистрированная постройка найдена, по данному адресу приезжает комиссия из Минимущества, вместе с ней приходят представители ФНС.

Власти периодически обновляют план района, исходя из новых данных, полученных с беспилотника. Аэрофотосъемка ведется раз в несколько месяцев.

#### Порядок попадания сведений в налоговую службу.

После обнаружения незаконной постройки муниципальные власти передают информацию в ФНС.

Сотрудники налоговой службы связываются с собственником участка, выслав уведомление о срочной регистрации объекта.

По завершении регистрации все данные передаются в ФНС.

После завершения всех этапов регистрации в налоговой собственник обязуется передать сведения в Росреестр для последующей регистрации недвижимости и изменения кадастрового паспорта.

По завершении регистрации в Росреестре данные снова попадают в ФНС. Это происходит в течение 10 дней. На этом этапе процесс завершается.

#### Начисляется ли налог без участия собственника?

В Росреестре утверждают, что такая процедура невозможна без содействия собственника. Самостоятельно никто не меняет кадастровых паспортов участков собственников, это делается только в заявительном порядке, и заинтересованным лицом государство не выступает. Только по завершении всех

документальных этапов утверждается налог согласно новым обстоятельствам.

В законе отмечается, что теплицы, сараи и другие объекты, которые можно разобрать без ущерба для их целостности, не облагаются налогом, поскольку в законодательном смысле они не являются объектом недвижимости.

### Штрафы и санкции.

Законодательство России не утверждает каких-либо санкционных последствий для собственников, которые не зарегистрировали свои сооружения сразу, не утвердили все в Росреестре и ФНС.

Однако, готовятся законопроекты, согласно которым нарушители обязуются выплачивать двойной размер земельного налога.

Поэтому не стоит рассчитывать на пробелы в нынешнем налоговом за периоде.

## **Налог на имущество физических лиц**

Начинается кампания по уплате имущественных налогов физических лиц за 2018 год. В связи с этим у налогоплательщиков возникает ряд вопросов, связанных с порядком исчисления и уплаты, предоставления налоговых льгот, в частности, в отношении налога на имущество физических лиц.

Сегодня мы остановимся на некоторых вопросах, с которыми обращаются налогоплательщики в налоговые органы Республики Карелия.

### На кого возложена обязанность уплачивать налог?

- Данный налог уплачивают граждане, у которых есть в собственности: жилой дом, квартира, комната, гараж, машино-место; единый недвижимый комплекс; объект незавершенного строительства; иные здания, строения, сооружения, помещения.

### Должен ли уплачивать налог на имущество физических лиц малолетний (не достигший возраста 14 лет) ребенок за имущество, принадлежащее ему на праве собственности?

- Федеральное налоговое законодательство не предусматривает освобождения детей от уплаты налогов. Налоговые льготы по налогу на территории Решением Регионов предусмотрены для детей-сирот и детей,

оставшихся без попечения родителей; детей, получающих пенсию по потере кормильца в соответствии с действующим законодательством.

В какой срок необходимо уплатить налог на имущество физических лиц за 2018 год?

- За 2018 год для всех имущественных налогов физических лиц установлен единый срок уплаты - не позднее 2 декабря 2019 года..

- С 1 января 2018 года в отношении физических лиц, имеющих трех и более детей, не достигших возраста 18 лет, введена льгота в виде дополнительных налоговых вычетов по налогу в размере 5 кв. м общей площади квартиры, части квартиры, комнаты и 7 кв. м общей площади жилого дома, части жилого дома в расчете на каждого несовершеннолетнего ребенка. Для оформления льготы многодетные граждане могут обратиться в любую инспекцию с заявлением по форме, установленной Приказом ФНС России от 14.11.2017 №ММВ-7-21/897@. К заявлению следует приложить документы, подтверждающие статус многодетной семьи (свидетельства о рождении детей).

Подробную информацию о льготах по имущественным налогам, в том числе для многодетных граждан, можно получить на сайте ФНС России ([www.nalog.ru](http://www.nalog.ru)).

**Налоговая служба рассказала, на какие хозяйственные постройки распространяется налог на имущество физлиц.**

Граждане часто обращались по этому вопросу, в итоге ФНС опубликовала разъяснения.

Налогом на имущество физлиц облагаются хозяйственные, бытовые, подсобные капитальные строения, вспомогательные сооружения, такие как летние кухни, бани. Исключение – жилые помещения и гаражи, они являются самостоятельными объектами налогообложения

Как сообщили в пресс-службе ФНС, владелец хозяйственной постройки сам решает, стоит ли обращаться в Росреестр за

регистрацией прав на неё в ЕГРН. Объект должен отвечать признакам недвижимости. В частности, быть прочно связанным с землёй.

Платить налог на имущество физлиц необходимо с момента госрегистрации права собственности на хозпостройку или со дня открытия наследства, в которое она включена. Освободить от уплаты налога могут на основе льготы, которую устанавливает федеральное или муниципальное законодательство. Например, налог не платят за постройку площадью менее 50 кв. м, которая находится на участках личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства. Эту льготу применяют только для одной хозпостройки, но при условии, что она не используется для бизнеса.

Не регистрируются в ЕГРН и не облагаются налогом на имущество физлиц постройки, которые не являются недвижимостью. Например, теплицы без капитального фундамента, хозблоки, бытовки, навесы, временные строения, добавили в ФНС.

**Земли общего пользования СНТ (независимо от системы налогообложения), облагаются земельным налогом в следующем порядке.**

Плательщики налога определяются в зависимости от вида прав на земельные участки СНТ, которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 15.04.1998 N 66-ФЗ.

Так, члены СНТ должны оплачивать земельный налог за участки, приобретенные в совместную собственность за счет целевых взносов СНТ. Налоговая база определяется для каждого из владельцев в равных долях (ст. 392 НК РФ). СНТ как юридическое лицо оплачивает налог за участки, приобретенные за счет средств специального фонда СНТ, либо за участки, предоставленные

(приобретенные) им в собственность, в том числе согласно статье 28 Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ в редакции до 01.03.2015.

Для земель общего пользования СНТ, права на которые удостоверены документами, выданными до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ, плательщиками налога являются лица, указанные в этих документах. При этом если по данным Росреестра участки общего пользования были предоставлены в коллективно-совместную собственность СНТ без распределения между его членами, а свидетельство о праве коллективно-совместной собственности на них выдано СНТ как юридическому лицу по форме, предусмотренной ранее действовавшим постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 N 177, то налогоплательщиком является СНТ как юридическое лицо.

**С 01.01.2019 вступает в силу Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ. Согласно ему, земельный участок общего пользования, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории садоводства, может предоставляться в долевую собственность владельцам садовых участков. В этом случае земельный налог будут уплачивать физлица, участвующие в долевой собственности.**

### **Земельный налог на личный участок, налоги для физ. лиц земельный налог на ЗОП.**

Налог на строения на дачном участке в 2019 году регулируется главой 32 Налогового кодекса России, тогда как раньше налог на имущество был вынесен в отдельный федеральный закон. Но в связи с реформой в сфере недвижимости, имущественный налог для физических лиц не только вошел в состав НК РФ, но и был существенно преобразован — изменилась база для обложения, виды льгот, применение ставок и особенный расчет в переходный период.

Согласно ст.401 НК РФ в пп.6 п.1 объектом налогообложения наряду с прочими являются и иные строения, сооружения, помещения и здания. Ясно, что исходя из такой формулировки под пп.6 можно привести практически любое имущество. Однако согласно гражданскому законодательству — п.1 ст.130 ГК РФ — недвижимостью признаются только

объекты, имеющие прочную связь с землей, т. е. их невозможно переместить без вреда для объекта по территории.

Иными словами — постройки с фундаментом являются недвижимостью и могут облагаться, т. к. налог рассчитан на капитальные строения. Строения без фундамента — относятся к движимому имуществу, а налог на имущество на временные постройки физических лиц не распространяется.

Чтобы доказать факт отсутствия тесной связи с землей (если ИФНС не удостоверилась в ваших сообщениях), необходимо заказать у кадастрового инженера или БТИ заключение о признании объекта движимым.

Даже если тесная связь с землей есть, не всегда на дачном участке надо платить налог за строения, т. к. существуют льготы по НК РФ и местным законам.

### **Налог на туалет на даче**

Что касается туалета, то с ним все намного проще, чем с прочими строениями: он в любом случае не попадает под налог на нежилое строение на дачном участке. Почему:

если туалет без фундамента, то он не является вообще объектом главы 32 НК РФ:

если туалет с фундаментом и он попадает под ст.407 НК РФ — является помещением площадью менее 50 кв. м на участке, предназначенном для жилищного строительства, огородничества, садоводства и пр.

Во втором случае вам нужно в заявительном порядке изъявить желание воспользоваться льготой.

Если вы не представите заявление, то ИФНС будет начислять налог на каждую постройку на участке, имеющую фундамент.

### **Налог на баню на дачном участке**

Баня — нежилое строение. И здесь опять нужно идентифицировать его с точки зрения связи с землей. Не имеет значение, из каких материалов возведены стены и кровля, даже если они деревянные, но есть полноценный фундамент, не позволяющий передвинуть строение без урона, то баня будет признана недвижимостью.

Если ваша баня меньше 50 кв. м, то в соответствии со ст.407 НК РФ вы вправе подать заявление на получение льготы. Форма льготы — полное освобождение данного объекта от обложения.



Вы можете в одном заявлении ходатайствовать о предоставлении льгот по нескольким налогам, если имеете на это право, например, инвалиды практически по всех муниципальных территориях освобождаются от имущественных налогов хотя бы одному объекту.

Если баня больше 50 кв. м, то тоже можно воспользоваться льготой — при наличии статуса пенсионера, инвалида всех категорий, в том числе ветераны боевых действий и прочих категорий по ст.407 НК РФ или по местному закону.

### **Налог на гараж на дачном участке**

Гараж выделен в отдельный объект обложения ст.401 НК РФ. И здесь важно, как вы его оформили и оформили ли вообще, тогда как наличие или отсутствие фундамента уже не играет роли. Если гараж оформлен, то он будет подлежать обложению в соответствии с технически данными о нем в ЕГРН. Налог на него не зависит от площади — более или менее 50 кв. м, это не учитывается.

Единственный способ освободиться от необходимости платить за него — это получить льготу по иным основаниям. Если среди федеральных льгот нет подходящих вам, то посмотрите, что предусмотрено на местном уровне.

### Своевременная оплата налога это обязанность.

Срок исковой давности по налогам для физ. лиц определен ст. 48 НК РФ. Настоящая статья устанавливает правила взыскания налога, сбора, пени за счет имущества налогоплательщика физического лица. Налоговый орган подает иск в суд общей юрисдикции о взыскании за счет имущества денежных средств в банках, ст. 128-130 ГК РФ.

Сроки исковой давности, с которой ФНС может обратиться за взысканием: если долг выше 3000руб. - 3 года, менее 3000руб. - 6 месяцев.

Не взымается если признается финансово несостоятельным- смерть.

Согласно ФЗ 334 от 3 августа 2018г налог за последние три года можно при необходимости пересчитать, все вычеты по налогу распространяются теперь не только на целые объекты, но и на доли.

Если кадастровая стоимость была рассчитана неверно и это доказано, то налог будет пересчитан с даты применения ошибочного значения, а не с даты выявления и обжалования ошибки.

С 1.01.19г пересчет земельного налога для физлиц проводиться не будет, если это повлечет увеличение ранее уплаченной суммы налога п. 2.1 ст. 52

НКРФ, изменения направлены на защиту интересов добросовестных налогоплательщиков.

Все налоговые льготы носят заявительный характер, если не заявить о льготе ее можно и не получить.

Для оформления льгот нужно:

-подать заявление установленного образца (в ФНС выдают), где указываются персональные данные налогоплательщика, кадастровый номер участка и др. информация.

-подтверждения прав на льготу ( пенсионное удостоверение, документ ветерана, справка об инвалидности).

Подать заявление на получении льготы можно разными способами:

-обратиться в налоговую инспекцию.

Заполнить заявления в МФЦ , отправить почтой России скачав бланк с сайта ФНС России.

-через сайт «Госуслуги» или личный кабинет.

Последний вариант налоговики считают самым удобным, личный кабинет необходимо создать заранее, помощь в его открытии оказывают в МФЦ, так же статус заявления удобно отслеживать в личном кабинете и на сайте «Госуслуги».

С 2018г налоговая база по земельному налогу уменьшена на кадастровую стоимость 600 кв. м площади одного земельного участка граждан одной из льготных категорий, глава 31 НК РФ или ФЗ 436 от 28.12.19г.

Пример: земельный участок 900 кв. м - 600кв.м = за 300 кв.м. начисление налога.

Если у льготника несколько объектов одного типа налогообложения, то он до 1 октября должен представить уведомление в ФНС о выбранных объектах под льготы или выбор сделает ФНС.

Воспользоваться можно только 1 категорией льгот если налогоплательщик имеет их несколько. Квартира или комната, жилой дом 50 кв. м хозяйственное строение не превышающее 50 кв. м , гараж или машино-место. Собственность должна принадлежать льготнику и не использоваться в предпринимательской деятельности.

По налогу на имущество физлиц льготы предусмотрены для 15 категорий налогоплательщиков.

Дополнительные налоговые льготы могут быть установлены нормативными актами местных властей.

Садоводческие объединения граждан по ЗОП имеют обязательства перед налоговым органом.

В соответствии ст.388 НК РФ налогоплательщиками земельного налога признаются организации, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 НК РФ на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено НК РФ.

Налог (включая ставки, порядок и сроки уплаты, налоговые льготы, основания и порядок их применения) устанавливается НК РФ и нормативными правовыми актами органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и нормативными правовыми актами органов муниципального образования и обязателен к уплате на территории этих муниципальных образований.

Налоговая база по налогу определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. В отношении земельного участка образованного в течении налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на дату постановки такого земельного участка на кадастровый учет ст. 391 НК РФ. В случае если кадастровая стоимость земли не определена, для целей налогообложения применяется нормативная цена земли пункт 13 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», в редакции 171ФЗ-2014г. и дополнений вступивших с 01.01.19г.

Налоговая база, а также иные характеристики объекта налогообложения (в т.ч. кадастровый номер, категория земли, разрешенное использование земельного участка, его адрес/ местоположение/, площадь, сведения о правах и периоде владения), определяются налоговыми органами на основании сведений из органов, осуществляющих кадастровый учет, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество – т.е. управления Росреестра региона, где находится земельный участок.

По результатам проведения государственной кадастровой оценки земель сведения о кадастровой стоимости земельных участков предоставляются налогоплательщикам в порядке определенном Постановлением Правительства РФ от 07.02.2008г. № 52 «О порядке доведения кадастровой стоимости земельных участков до сведения налогоплательщиков», а также могут быть запрошены в регистрирующих органах , в соответствии с 22 ФЗ о Государственном кадастре недвижимости в редакции 03.08.18г.

Согласно ст. 397 НКРФ налог и авансовые платежи по налогу подлежат уплате налогоплательщиками в порядке и сроки, которые установлены нормативно правовыми актами муниципальных образований.

В течение налогового периода налогоплательщики организации уплачивают авансовые платежи по налогу, если нормативно правовым актом муниципального образования не предусмотрено иное. По истечении налогового периода налогоплательщики организации уплачивают сумму налога, исчисленную в порядке, предусмотренном п. 5 ст. 396 НК РФ, авансовые платежи п. 7.1 ст. 396 НК РФ.

Налог и авансовые платежи по налогу уплачиваются в бюджет по месту нахождения земельного участка. Ст. 389 НК РФ. По истечении налогового периода представляют в налоговый орган по месту нахождения земельного участка налоговую декларацию , представление не позднее 1 февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом ст. 398 НКРФ, декларация за 2018г. новая форма штрих 0750 8011 КНД 1153005 приказ ФНС России от 30.08.2018г. № ММВ-7-21/509@раздел 2 дополнен строкой 245/ п.2 ст. 387 НК РФ/ в которой налогоплательщики, имеющие льготы в виде снижения ставки налога (которая предоставляется местными органами власти) должны указать сумму этой льготы, уточнены правила заполнения строки 250 раздел 2 . Подкорректированы строки 140 и 145 раздела 2. В этих строках указываются коэффициенты кв. и ки., которые применяются при исчислении налога, в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка в течение года.

Ки необходимо, если в течение года кадастровая стоимость менялась по причине:

- изменение вида разрешенного использования
- Перевода земельного участка из одной категории в другую
- Изменение площади участка.

Согласно ФЗ 217- О садоводческих и огороднических хозяйствах ст. 3 п.

5 под имуществом общего пользования - понимается расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства, земельные участки общего назначения использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан ведущих садоводство или огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, охраной, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности). А также движимые вещи созданные или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического товарищества.

Процесс взимания недоимки с юридических лиц регламентируется ст. 46,47 НК РФ.