

О ВВЕДЕНИИ НА ТЕРРИТОРИИ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ МЕСТНОГО НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

(НА ОСНОВАНИИ ПРОЕКТА
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 51763-4)

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВВЕДЕНИЯ МЕСТНОГО НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО



«Необходимо принять главу Налогового кодекса РФ, регулиующую взимание налога на жилую недвижимость граждан, исчисляемого от рыночной цены объекта недвижимости, предусмотрев при этом такую систему вычетов, чтобы налоговое бремя в отношении малообеспеченных граждан осталось на существующем уровне»

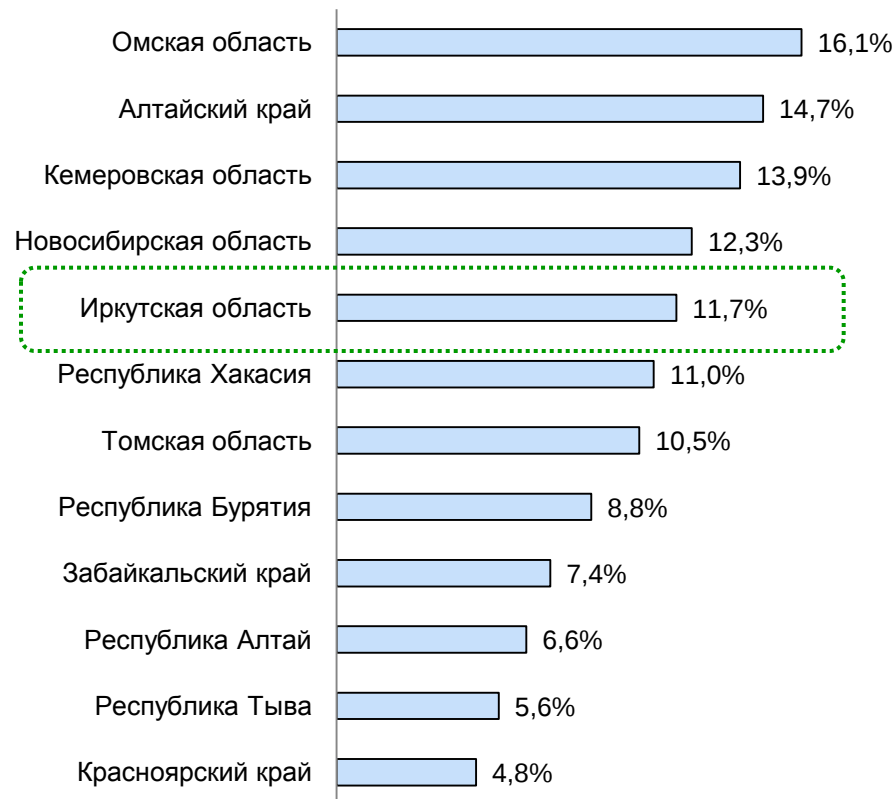
Бюджетное послание Президента РФ
Федеральному Собранию РФ, 23 июня 2008

Иркутская область осуществляла работу по кадастровой оценке объектов недвижимости и информационному наполнению государственного кадастра недвижимости в числе **12 пилотных регионов**.

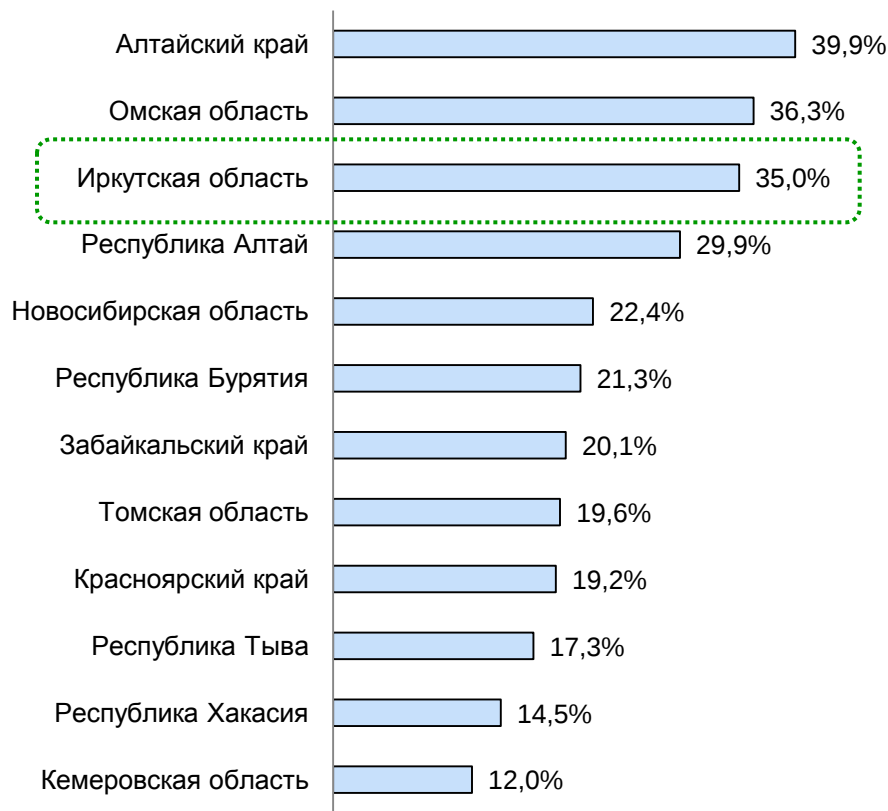
Результаты оценки кадастровой оценки объектов недвижимости жилого и нежилого фонда, которая сформирует налогооблагаемую базу местных, утверждены **16 января 2012 года** (Постановление Правительства Иркутской области № 11-пп).

ЗНАЧИМОСТЬ ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ В МЕСТНЫХ БЮДЖЕТАХ СФО

Доля местных налогов в налоговых и неналоговых доходах местных бюджетов



Доля местных налогов в налоговых и неналоговых доходах бюджетов поселений



В виду высокой зависимости местных бюджетов (в особенности бюджетов поселений) Иркутской области от поступлений имущественных налогов подготовке к введению единого налога на недвижимость уделялось **особое внимание**.

НЕДВИЖИМОСТЬ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ В РАЗРЕЗЕ ГРУПП

	Наименование группы		Наименование группы
1	Объекты многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки	7	Объекты делового и коммерческого назначения
2	Объекты малоэтажной жилой застройки	8	Объекты рекреационного назначения
3	Объекты для хранения индивидуального транспорта	9	Объекты промышленного назначения
4	Объекты садового, огородного, дачного строительства	10	Объекты образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
5	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений	10	Объекты образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
6	Объекты, предназначенные для временного проживания	11	Порты, вокзалы, станции

Общее количество объектов
недвижимости
970 тысяч,
из которых них **87%**
объекты жилой застройки

Отсутствие технических указаний, которые разъясняли бы положения Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого /нежилого фонда для целей налогообложения, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 03.11.2006 № 358

- Привело к необходимости проведения совещаний на которых эксперты саморегулируемых организаций оценщиков совместно с оценщиками решали методологические вопросы проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости(группировка, подходы и. т. д.)

По части объектов возникала недостаточность информации об объектах недвижимости, содержащейся в государственном кадастре недвижимости, ввиду требований п. 1 ст. 7 ФЗ №221-ФЗ и заявочного принципа учета объектов недвижимости

- Решалась совместно с Управлением Росреестра по Иркутской области и ФБУ КП по Иркутской области

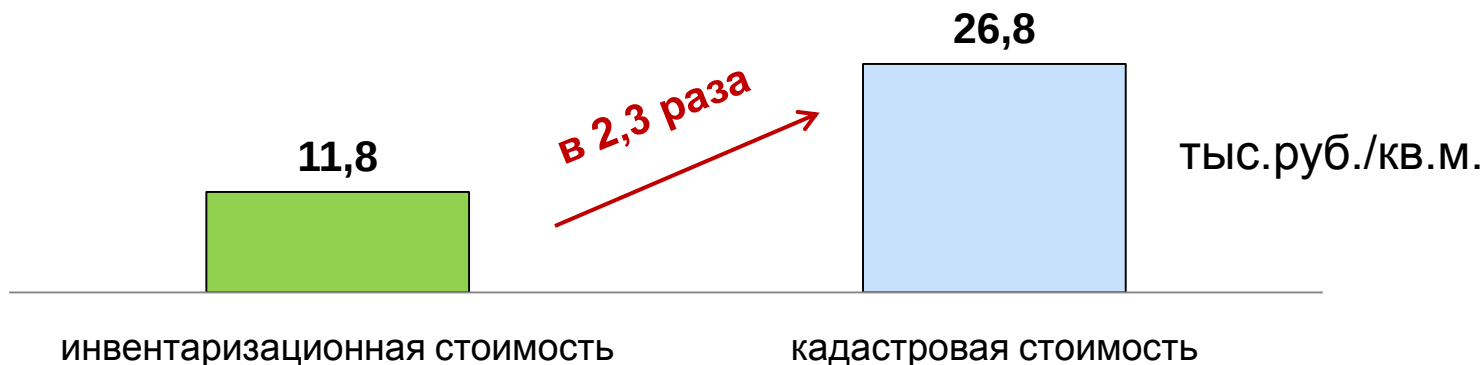
К оценке привлекались все заинтересованные лица, благодаря чему проведена комплексная оценка кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Иркутской области (совместное участие Саморегулируемых организаций оценщиков, Росреестра, ФБУ КП, Муниципальных образований и Оценщиков)

- отчеты «Об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Иркутской области» прошли экспертизу

АНАЛИЗ ПОСЛЕДСТВИЙ ВВЕДЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В отличие от налога на имущество физических лиц, базой для которого является **инвентаризационная стоимость**, налог на недвижимость будет исчисляться исходя из **кадастровой оценки, приближенной к рыночной стоимости** объектов налогообложения.

**соотношение инвентаризационной и кадастровой
стоимости объектов жилой недвижимости**



Сопоставимой налоговой ставкой, обеспечивающей начисление налога на недвижимость эквивалентное существующим начислениям налога на имущество физических лиц, является **0,16%**.

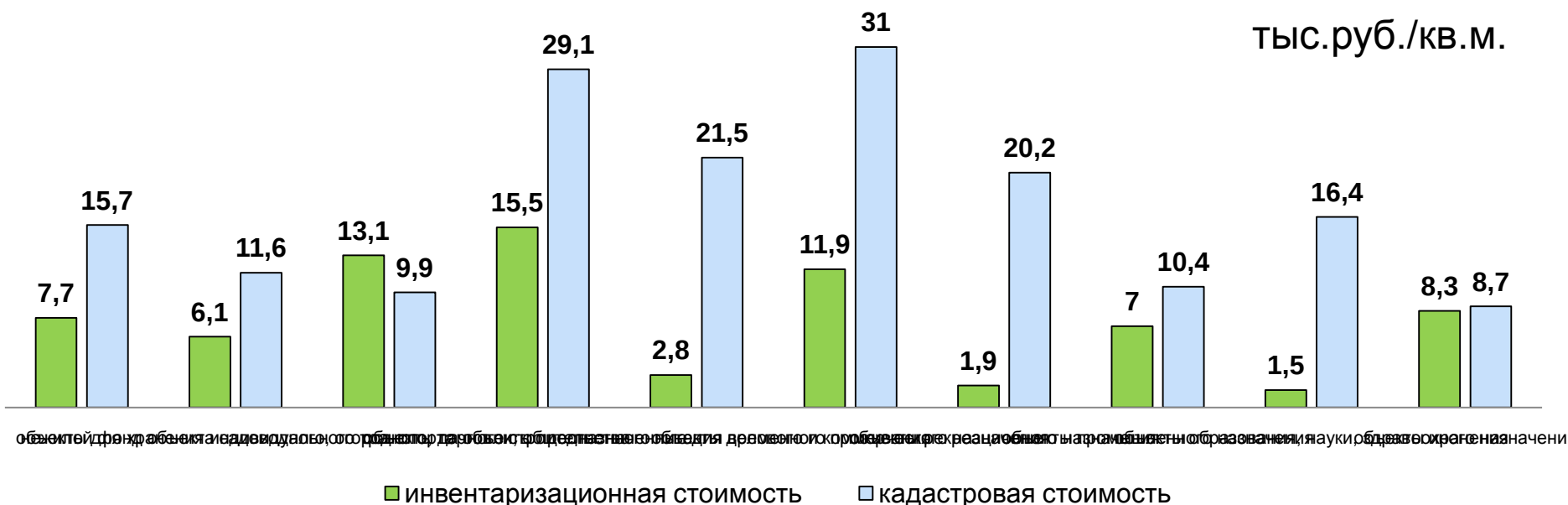
Таким образом, в соответствии с максимально возможной в соответствии с проектом закона налоговой ставкой в отношении большинства объектов налогообложения (**не более 0,1% до 300 млн. рублей вместо максимальных 2% в настоящее время**) возможны потери в части налога с жилой недвижимости **до 38% (-160 млн. рублей)**.

Помимо снижения ставки по налогу, причиной образования потерь является **установление налогового вычета в размере 20 кв.м.** в отношении жилых объектов.

Средний размер налога за один объект жилой недвижимости составит **1,0 тыс. рублей в год** вместо сложившихся **1,5 тыс. рублей в год**.

АНАЛИЗ ПОСЛЕДСТВИЙ ВВЕДЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

соотношение инвентаризационной и кадастровой стоимости объектов нежилой недвижимости



Прогнозируемые выпадающие доходы местных бюджетов в отношении объектов жилой недвижимости **(-160 млн. рублей)** не смогут быть мгновенно компенсированы ростом налогооблагаемой базы в отношении всех групп объектов нежилой недвижимости **(+72 млн. рублей)**.

Сохранение поступлений налога на недвижимое имущество в объемах не ниже сложившихся поступлений налога на имущество физических лиц возможно только в случае увеличения количества объектов налогообложения и их переоценки (не реже одного раза в 5 лет - не ранее 2017 года).

ОЦЕНКА ПОСЛЕДСТВИЙ ВВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Положительными моментами введения местного налога на

недвижимое имущество являются:

- **приближение** оценки налогооблагаемой базы к **рыночной стоимости** объектов налогообложения;
- **улучшение и удешевление администрирования** имущественных налогов в результате их сокращения;
- **решение проблемы налогообложения объектов незавершенного строительства.**

Отрицательным - прогнозируемое **снижение** поступлений имущественных налогов с физических лиц в местные бюджеты Иркутской области.

Для недопущения снижения доходов местных бюджетов предлагается **увеличить** максимально возможную **налоговую ставку** в отношении жилых помещений с 0,1% до 0,2%.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!