



О подготовке к введению налога на недвижимость на территории Кемеровской области

**Доклад заместителя Губернатора
Кемеровской области –
начальника главного финансового управления
Кемеровской области
С.Н. Ващенко**

Проект МБРР «Тестирование системы кадастровой оценки недвижимости»



Пилотные регионы

Кемеровская область

Ростовская область

Республика Татарстан

Нижегородская область

Самарская область

Красноярский край

Республика Башкортостан

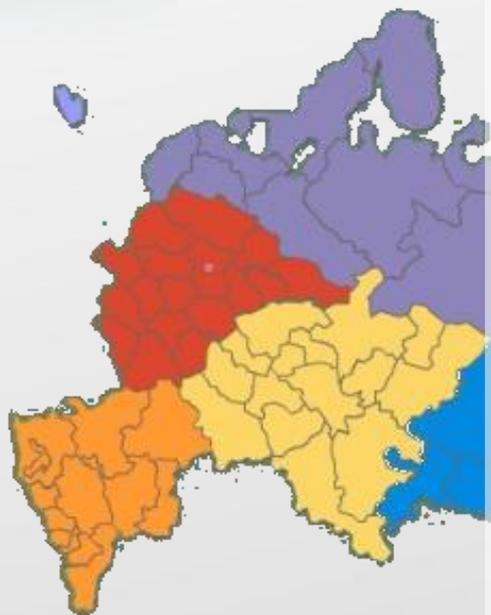
Краснодарский край

Иркутская область

Тверская область

Калужская область

Калининградская область



Проект МБРР «Тестирование системы кадастровой оценки недвижимости»

Кемеровская область – пилотный регион



**Межведомственная
комиссия по подготовке
к введению налога
на недвижимость**

(постановление Губернатора Кемеровской
области от 25.03.2008 № 6-пг)

Организация и проведение массовой оценки объектов недвижимости

Заказчик работ



Росреестр РФ

Исполнитель работ



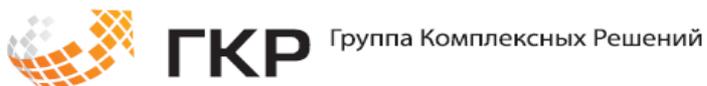
Основные этапы работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости

I этап	Определение перечня факторов стоимости и формирование цифровых тематических карт на территории 83 субъектов РФ
II этап	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого и нежилого фонда на территории 12 субъектов РФ
III этап	Анализ экономических последствий введения налога на недвижимость на территории 12 субъектов РФ

Организация и проведение массовой оценки объектов недвижимости



Росреестр РФ



АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА
ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ, "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР
"ЗЕМЛЯ" (ФГУП "ФКЦ "ЗЕМЛЯ")

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ГРУППА КОМПЛЕКСНЫХ РЕШЕНИЙ"
(ООО "ГКР")



ОТЧЕТ №5

**об определении кадастровой стоимости объектов
недвижимости жилого фонда
Кемеровской области**

Дата оценки 02.06.2011 г.
Дата составления отчета 29.06.2011 г.

Заказчик: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и
картографии

Основание проведения оценки: Государственный контракт от 29.11.2010 г.
№162Д по теме: "Организация и проведение массовой оценки объектов
недвижимости"

Оценщики:

Канатьева И.В.  29.06.2011 г.

Вахламова Н.А.  29.06.2011 г.

Москва, 2011



Утверждение результатов кадастровой оценки объектов недвижимости

Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 13.01.2012 № 2 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Кемеровской области»



КОЛЛЕГИЯ АДМИНИСТРАЦИИ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13 января 2012 г. № 2
г. Кемерово

Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Кемеровской области

В соответствии со статьей 24.17 Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Коллегия Администрации Кемеровской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области прилагаемые результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Кемеровской области, включающие: кадастровую стоимость объектов недвижимости на территории Кемеровской области;

средние в минимальные удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости кадастровых кварталов на территории Кемеровской области;

минимальные удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости населенных пунктов, муниципальных районов (городских округов) Кемеровской области.

2. Рекомендовать Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области разместить настоящее постановление на официальном сайте Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области в информационно-коммуникационной сети «Интернет» (<http://www.km42.govsmt.ru>).

3. Главному управлению по работе со средствами массовой информации Администрации Кемеровской области (А.В.Горюшкин) опубликовать настоящее постановление в газете «Кузбасс» (без приложения).

2

4. Департаменту документального обеспечения Администрации Кемеровской области (Т.Н.Бойченко), главному управлению по работе со средствами массовой информации Администрации Кемеровской области (А.В.Горюшкин) и департаменту информационных технологий Кемеровской области (С.И.Мурашкин) обеспечить размещение настоящего постановления на сайте «Электронной библиотеки Коллегии Администрации Кемеровской области».

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Кемеровской области (по финансам) - начальника главного финансового управления Кемеровской области С.Н.Вашкову.

Губернатор
Кемеровской области



А.М.Тутеев

Анализ результатов кадастровой оценки объектов недвижимости



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ, "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР "ЗЕМЛЯ" (ФГУП "ФКЦ "ЗЕМЛЯ")

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГРУППА КОМПЛЕКСНЫХ РЕГИСТРАЦИОННЫХ УСЛУГ" (ООО "ГКР")



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ФГУП "ФКЦ "Земля"
С.Б. Кривский
29 июня 2011 г.

ОТЧЕТ №5

об определении кадастровой стоимости
недвижимости жилого фонда
Кемеровской области

Дата оценки 02.06.2011 г.
Дата составления отчета 29.06.2011 г.

Заказчик: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Основание проведения оценки: Государственный контракт от 29.11.2010 г. №162Д по теме: "Организация и проведение массовой оценки объектов недвижимости"

Оценщики:

Канатьева И.В. 29.06.2011 г.

Вахламова Н.А. 29.06.2011 г.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ, "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР "ЗЕМЛЯ" (ФГУП "ФКЦ "ЗЕМЛЯ")



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ФГУП "ФКЦ "Земля"
С.Б. Кривский
29 июня 2011 г.

ОТЧЕТ №2627/67-42.1

об анализе экономических последствий введения
налога на жилую недвижимость на территории
Кемеровской области

Москва, 2011

Анализ результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости органами местного самоуправления

Обсуждение результатов кадастровой оценки объектов недвижимости в Кемеровской области



**Сибирский
федеральный
округ**

Аппарат полномочного
представителя Президента РФ
в СФО

**Совещание «О результатах кадастровой оценки объектов недвижимости на примере Кемеровской области»
под председательством И.А. Гончарова
г. Кемерово, 16 июля 2012 г.**



Основные предложения для Минэкономразвития РФ

Предложение № 1. Внести изменения в статью 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в части увеличения срока оспаривания в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения государственной кадастровой стоимости.

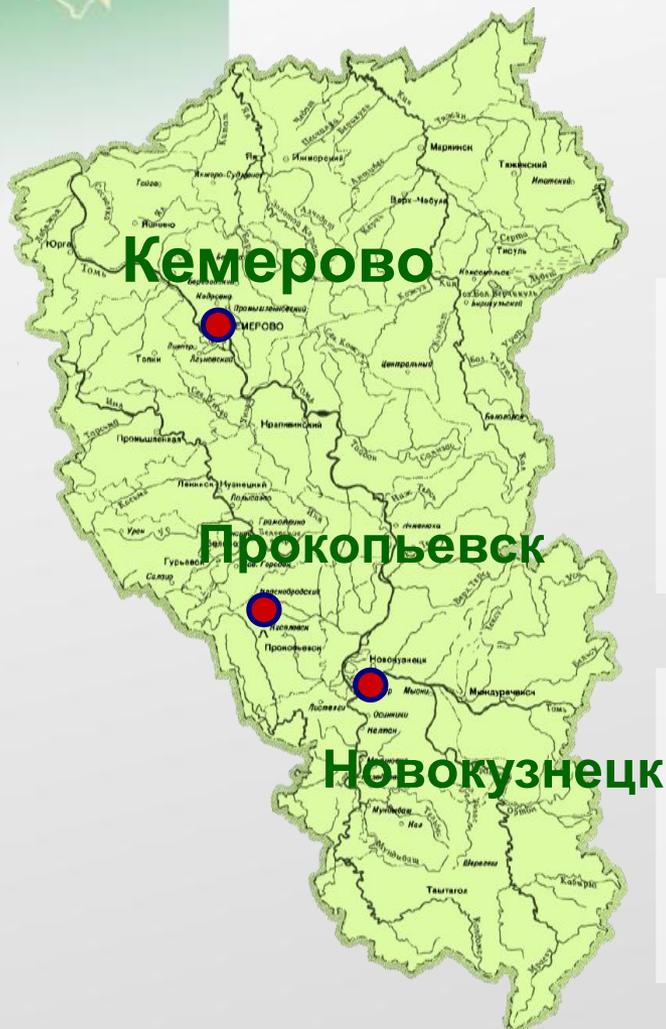
Предложение № 2. Внести изменения в статью 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ и дополнить ГКН сведениями о площадных, объемных или иных количественных характеристиках СООРУЖЕНИЙ, а также сведениями о наименовании (использовании) объекта недвижимости, если объектом недвижимости является здание, строение, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства.

Предложение № 3. Дополнить Порядок оценки кадастровой стоимости ранее не учтенных объектов недвижимости или объектов, у которых изменились качественные или количественные характеристики (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 18.03.2011 № 113), отдельным разделом «**Определение кадастровой стоимости сооружения**».

Обсуждение результатов кадастровой оценки объектов недвижимости



КУЗБАССКАЯ
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ
ПАЛАТА



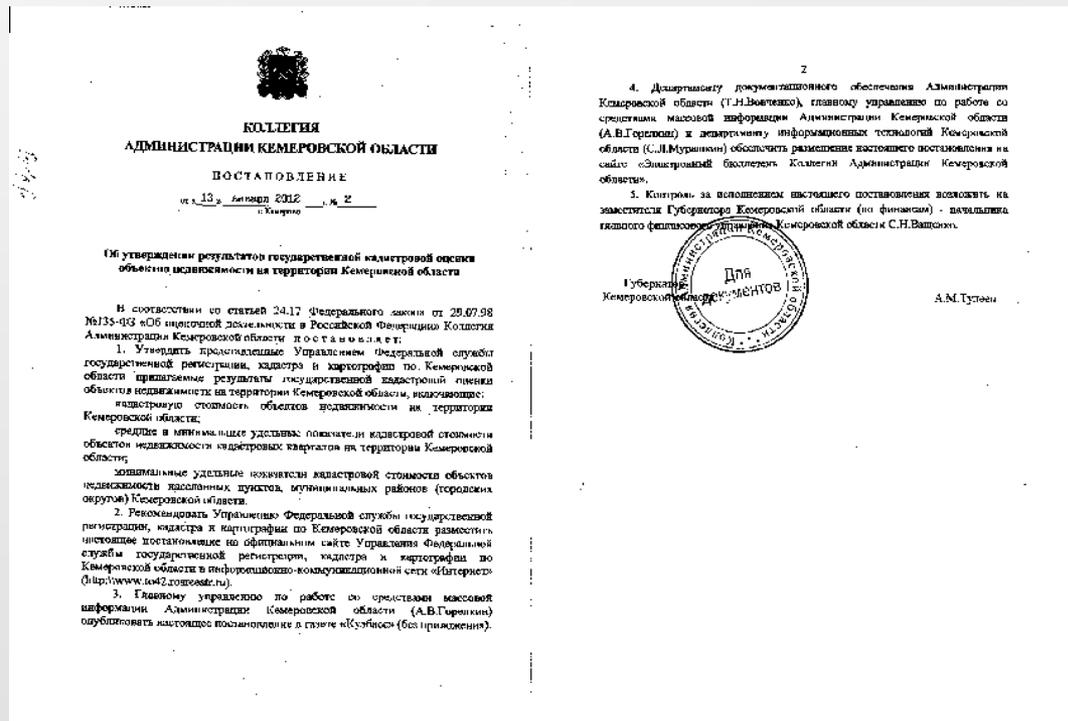
**3 деловых встречи с предпринимателями
«О результатах кадастровой оценки
объектов недвижимости на территории
Кемеровской области»**

**Круглый стол на тему:
«Проблемы эффективного взаимодействия
с органами власти при кадастровом учете
объектов недвижимого имущества»**

Изменения в результаты кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Кемеровской области



ГКР Группа Комплексных Решений



Утвержден в новой редакции раздел
«Средние и минимальные удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости кадастровых кварталов на территории Кемеровской области»
(Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 26.10.2012 № 452)

Анализ результатов кадастровой оценки объектов недвижимости



Объекты недвижимости	Количество объектов
Определена кадастровая стоимость	1 384 700
из них определена инвентаризационная стоимость	584 400
из них принадлежит физическим лицам	493 800
из них жилой фонд	487 900
из них нежилой фонд	5 900 (1%)

**Всего по 42% объектов недвижимости
есть база сравнения**

Анализ результатов кадастровой оценки объектов недвижимости



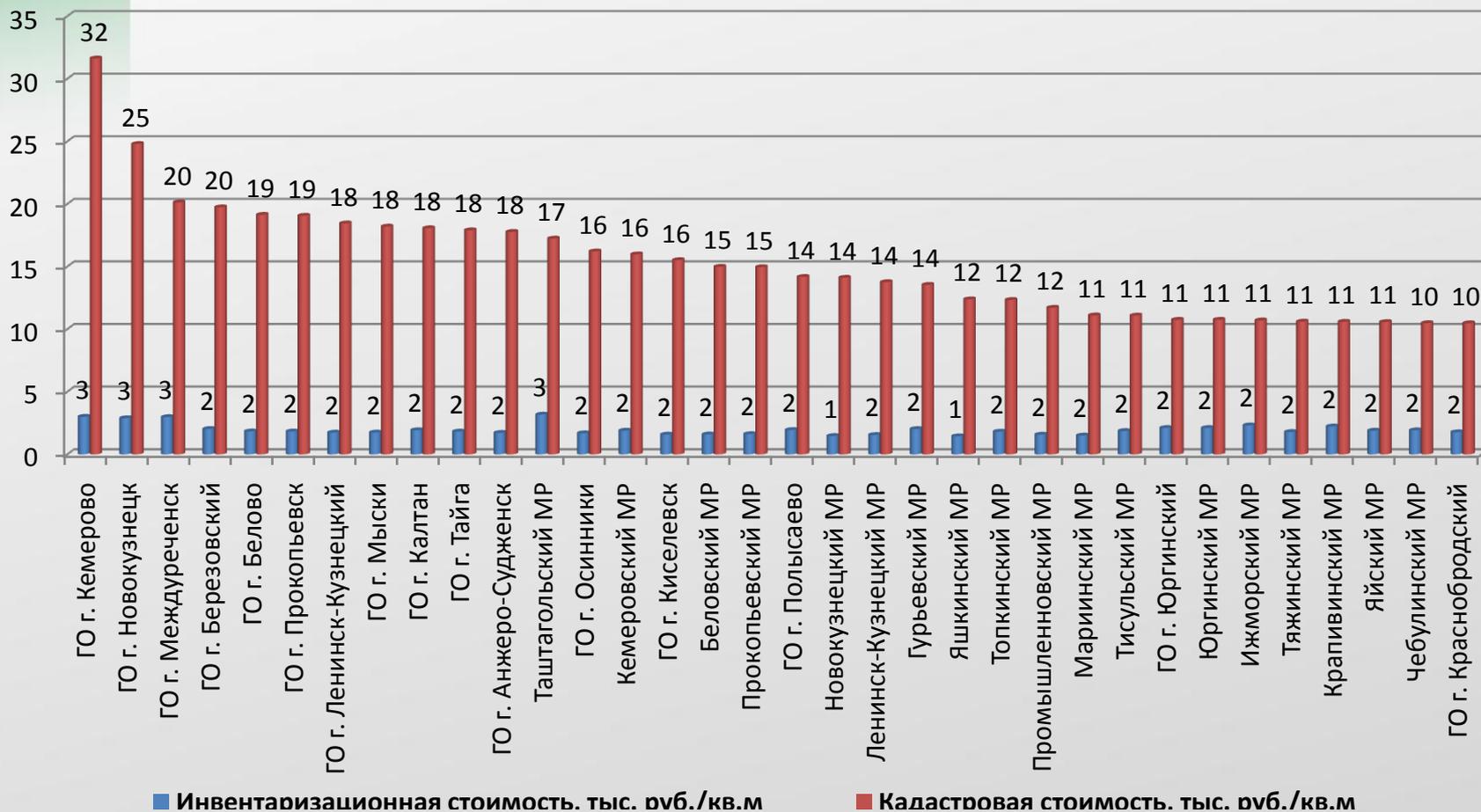
Сравнительный анализ уровня средних удельных показателей кадастровой и инвентаризационной стоимостей по жилому фонду Кемеровской области

Анализ результатов кадастровой оценки объектов недвижимости



Сравнительный анализ инвентаризационной и кадастровой стоимостей по нежилому фонду Кемеровской области

Анализ результатов кадастровой оценки объектов недвижимости



Сравнительный анализ соотношения инвентаризационной и кадастровой стоимостей объектов жилой недвижимости в разрезе муниципальных образований Кемеровской области



Анализ экономических последствий введения налога на недвижимость

Основные элементы налога на недвижимость для анализа

	Налог на недвижимое имущество (предложения Минфина РФ)	Налог на имущество физических лиц
Налогоплательщик	Физические лица	Физические лица
Налоговая база	Раздельная налоговая база: - Кадастровая стоимость ОКС; - Кадастровая стоимость ЗУ.	Инвентаризационная стоимость ОКС
Налоговый период	Календарный год	Календарный год
Налоговые ставки	Суммарная кадастровая стоимость ОН до 300 млн. руб.: - жилые помещения – до 0,1%; - нежилой фонд и объекты незавершенного строительства – до 0,5%; - земельные участки – от 0,3 до 1,5% (как в НК РФ). Суммарная кадастровая стоимость ОН свыше 300 млн. руб.: - ОКС и объекты незавершенного строительства – до 0,5%; - Земельные участки – до 1,5%.	Суммарная инвентаризационная стоимость ОКС: - до 300 тыс. руб. – до 0,1% ; - свыше 300 до 500 тыс. руб. – свыше 0,1 до 0,3% ; - свыше 500 тыс. руб. – свыше 0,3 до 2% .
Налоговый вычет	Стандартный вычет – 20 кв.м. на ОКС	-



Анализ налоговой нагрузки при введении налога на недвижимость в Кемеровской области

Средний рост налоговой нагрузки на владельцев квартир и жилых домов

Площадь, кв.м.	Средний рост налоговой нагрузки для владельцев квартир
до 20 кв.м.	не будут платить налог
20-45 кв.м.	в 4,1 раза
45-60 кв.м.	в 5,1 раза
60-75 кв.м.	в 5,4 раза
75-100 кв.м.	в 5,5 раза
100-150 кв.м.	в 5,2 раза
св. 150 кв.м.	в 4,2 раза

Площадь, кв.м.	Средний рост налоговой нагрузки для владельцев жилых домов
до 20 кв.м.	не будут платить налог
20-40 кв.м.	в 2,3 раза
40-70 кв.м.	в 3,7 раза
70-100 кв.м.	в 4,4 раза
100-150 кв.м.	в 5,1 раза
150-300 кв.м.	в 7,7 раза
свыше 300 кв.м.	в 3 раза

Анализ налоговой нагрузки при введении налога на недвижимость в Кемеровской области

Средний размер налога на недвижимость для владельцев квартир и жилых домов

Площадь, кв.м.	Средний размер налога для владельцев квартир, рублей
до 20 кв.м.	не будут платить налог
20-45 кв.м.	276,1
45-60 кв.м.	534,6
60-75 кв.м.	732,3
75-100 кв.м.	1 008,6
100-150 кв.м.	1 503,0
св. 150 кв.м.	4 830,1

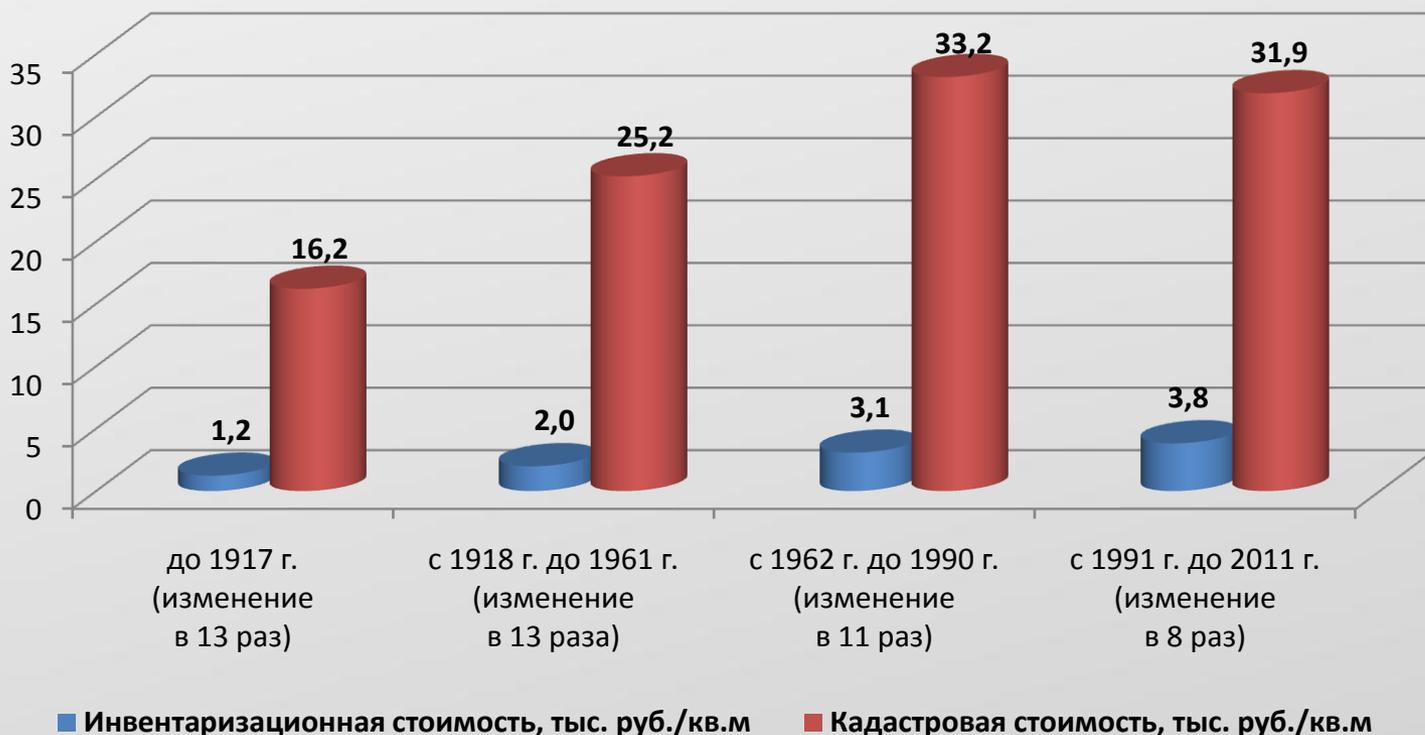
90% квартир

Площадь, кв.м.	Средний размер налога для владельцев жилых домов, рублей
до 20 кв.м.	не будут платить налог
20-40 кв.м.	130,9
40-70 кв.м.	355,6
70-100 кв.м.	739,5
100-150 кв.м.	1 332,5
150-300 кв.м.	2 272,9
свыше 300 кв.м.	5 743,8

Анализ налоговой нагрузки при введении налога на недвижимость в Кемеровской области

При введении налога на недвижимость будет обеспечена более равномерная налоговая нагрузка

Сравнительный анализ изменения отношения инвентаризационной и кадастровой стоимостей в зависимости от года постройки по ГО г. Кемерово



Анализ налоговой нагрузки при введении налога на недвижимость в Кемеровской области

Сейчас более 10% владельцев квартир платят налог на имущество физических лиц менее 50 рублей

Площадь, кв.м.	Средний размер налога на имущество физических лиц для владельцев квартир, рублей	Доля квартир с налогом на имущество физических лиц менее 50 рублей, %
до 20 кв.м.	26,9	73,8%
20-45 кв.м.	66,8	18,3%
45-60 кв.м.	103,5	3,7%
60-75 кв.м.	133,9	1,4%
75-100 кв.м.	194,3	0,9%
100-150 кв.м.	380,1	1,4%
св. 150 кв.м.	1 871,4	1,6%

11,3% квартир

Анализ налоговой нагрузки при введении налога на недвижимость в Кемеровской области

Доля расходов на уплату налога на недвижимость в среднемесячной заработной плате, в среднем, по области составит 2,9%

	Площадь, кв.м.	Средний размер налога на недвижимость для владельцев квартир, рублей	Доля налога в среднемесячной заработной плате, %
90% квартир	до 20 кв.м.	-	-
	20-45 кв.м.	276,1	1,1%
	45-60 кв.м.	534,6	2,1%
	60-75 кв.м.	732,3	2,9%
	75-100 кв.м.	1 008,6	4,0%
	100-150 кв.м.	1 503,0	5,9%
	св. 150 кв.м.	4 830,1	19,0%

Анализ налоговой нагрузки при введении налога на недвижимость в Кемеровской области

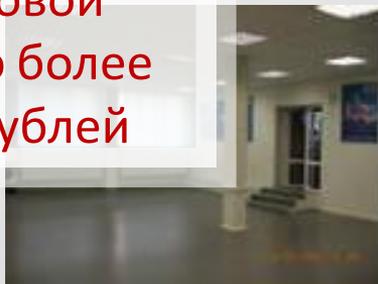
Налог на недвижимость стоимостью более 300 млн. рублей –
единичный характер!



Росреестр РФ

368 объектов
нежилого фонда
с кадастровой
стоимостью более
300 млн. рублей

объектов
жилого фонда
с кадастровой
стоимостью более
300 млн. рублей
В Кузбассе нет



ВЫВОДЫ

1. Признать сбалансированным подход, предложенный на федеральном уровне, для налогообложения недвижимого имущества с кадастровой стоимостью до 300 млн. рублей



**Жилой фонд –
ставка
до 0,1 процента**



**Нежилой фонд –
ставка
до 0,5 процента**

ВЫВОДЫ

2. Уровень 300 млн. рублей для налогообложения дорогой недвижимости по повышенным ставкам существенно завышен



ВЫВОДЫ

3. На федеральном уровне должны быть предоставлены льготы или вычеты для отдельных категорий граждан

№	Параметры сценария	Доля суммарной облагаемой кадастровой стоимости после вычетов, %	Доля объектов, имеющих положительную налоговую базу после вычетов, %
1	Без льгот	100%	100%
2	Существующие льготы	66%	100%
3	Вычет 20 кв.м	61%	98%
4	Вычет 30 кв.м	42%	91%
5	Вычет 40 кв.м	26%	76%
6	Вычет 60 кв.м	7%	24%

ВЫВОДЫ

3. На федеральном уровне должны быть предоставлены льготы или вычеты для отдельных категорий граждан





Опыт Кемеровской области по легализации объектов налогообложения

		2010 год	2011 год	2012 год
1	Поставлено на налоговый учет объектов налогообложения			
	- Земельные участки;	11 000	4 400	1850
	- Объекты капитального строительства	3 300	3 100	1790

Опыт Кемеровской области по актуализации баз данных по имущественным налогам

		2010 год	2011 год	2012 год
1	Направлено сведений о ЗУ из УФНС в адрес ОМСУ, тыс. ед.	142	160,9	173,9
2.	Уточнены сведения по данным ОМСУ	50	53,8	68
3.	Доля уточненных сведений, %	35,2%	33,4%	39,1%



О подготовке к введению налога на недвижимость на территории Кемеровской области

**Доклад заместителя Губернатора
Кемеровской области –
начальника главного финансового управления
Кемеровской области
С.Н. Ващенко**