**Финансово-экономическое обоснование**

к проекту решения Обнинского городского Собрания

«Об установлении налога на имущество физических лиц»

 Проект решения Обнинского городского Собрания «Об установлении налога на имущество физических лиц» подготовлен в связи принятием Закона Калужской области от 28.02.2017 № 165-ОЗ «Об установлении единой даты начала применения на территории Калужской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» в соответствии с главой 32 «Налог на имущество физических лиц» Налогового кодекса Российской Федерации. Дата начала применения на территории Калужской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой оценки стоимости объектов налогообложения — 1 января 2018 года.

 Кадастровая оценка стоимости объектов недвижимости проведена на территории Калужской области в 2015 году и утверждена Приказом министерства экономического развития от 25.09.2015 № 971-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства на территории Калужской области».

 Постановлением Администрации города Обнинска от 27.03.2017 № 428-п «Об утверждении состава рабочей группы по формированию перечня объектов недвижимости физических лиц для разработки ставок налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения в городе Обнинске» создана рабочая группа, в состав которой вошли представители Администрации города (управление имущественных и земельных отношений, правого управления, управления архитектуры и градостроительства и экономической политики), Росреестра, БТИ, ИФНС по г. Обнинску, кадастровой платы.

Для расчета ставок налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости ИФНС России предоставила базу «Анализ имущественных налогов» с перечнем объектов недвижимости физических лиц.

В базе данных ИФНС «Анализ имущественных налогов» по городу Обнинску числится 63 192 объекта недвижимости.

Плательщиками налога на имущество физических лиц в соответствии со ст. 400 Налогового Кодекса РФ признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со ст. 401 Налогового Кодекса РФ.

Объектом налогообложения согласно п. 1 ст. 401 НК РФ признается расположенное в пределах муниципального образования следующее имущество:

1) жилой дом;

2) квартира, комната;

3) гараж, машино-место;

4) единый недвижимый комплекс;

5) объект незавершенного строительства;

6) иные здание, строение, сооружение, помещение.

Налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, указанная в ЕГРН по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

В ст. 406 НК РФ, исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения, налоговые ставки устанавливаются в размерах, не превышающих:

1) 0,1 процента в отношении:

жилых домов, квартир, комнат;

объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;

единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы один жилой дом;

гаражей и машино-мест;

хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

2) 2 процентов в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 ст. 378.2 НК РФ, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 ст. 378.2 НК РФ, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн. рублей;

3) 0,5 процента в отношении прочих объектов налогообложения.

Налоговые ставки по п. 1) могут быть уменьшены до 0 или увеличены, но не более чем в 3 раза, нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Сумма налога за первые четыре налоговых периода с начала применения порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения исчисляется по следующей формуле:

Н = (Н1 - Н2) x К + Н2,

где Н - сумма налога, подлежащая уплате;

Н1 - сумма налога, исчисленная от кадастровой стоимости;

Н2 - сумма налога, исчисленная исходя из соответствующей инвентаризационной стоимости объекта налогообложения за последний налоговый период;

К - коэффициент, равный:

0,2 - применительно к первому налоговому периоду, в котором налоговая база определяется в соответствующем муниципальном образовании;

0,4 - применительно ко второму налоговому периоду, в котором налоговая база определяется в соответствующем муниципальном образовании;

0,6 - применительно к третьему налоговому периоду, в котором налоговая база определяется в соответствующем муниципальном образовании;

0,8 - применительно к четвертому налоговому периоду, в котором налоговая база определяется в соответствующем муниципальном образовании.

Начиная с пятого налогового периода, исчисление суммы налога производится без учета положений переходного периода.

Данная формула не применяется при исчислении налога в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 ст. 378.2 НК РФ, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 ст. 378.2 НК РФ, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн. рублей.

 В случае, если исчисленное в отношении объекта налогообложения значение суммы налога Н2 превышает соответствующее значение суммы налога Н1, сумма налога, подлежащая уплате налогоплательщиком, исчисляется без учета переходного периода.

В п.п. 3-6 ст. 406 НК РФ предусмотрены федеральные налоговые вычеты. В отношении квартиры определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 20 кв. м общей площади этой квартиры.

Налоговая база в отношении комнаты определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 10 квадратных метров площади этой комнаты.

 Налоговая база в отношении жилого дома определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 50 квадратных метров общей площади этого жилого дома.

 Налоговая база в отношении единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы один жилой дом, определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на один миллион рублей.

В соответствии с этими нормами предлагается установить следующие ставки налога на имущество физических лиц по видам объектов недвижимости (Таблица).

**1. Жилые дома**

 Всего в базе АИН числится 3859 объектов — жилых домов, из них домов, общая площадь которых составляет менее 50 кв. метров (включительно 50 кв. м) - 2013 объектов.

 Для расчета ставок приняты жилые дома с площадью более 50 кв. м (1846 ед.), из них имеют инвентаризационную стоимость 1017 домов, не имеют инвентаризационной стоимости 829 домов.

 Кадастровая стоимость по 1017 жилым домам увеличилась относительно инвентаризационной стоимости (инвентаризационная стоимость принята с коэффициентом-дефлятором на 2017 год - 1,425, рост к 2016 году-107,2%) в 2,7 раза и составила 2 366 396,8 тыс. руб. Кадастровая стоимость жилого дома варьирует от 23, 7 тыс. руб. до 17, 6 млн. руб., площадь от 50,1 кв. м до 857,1 кв. м. Удельный показатель (ст-ть 1 кв. м жилого дома) находится в границах от 182,29 руб./кв. м до 33859, 23 руб./кв. м. Средняя площадь жилого дома составляет 130,46 кв. м, средняя кадастровая стоимость - 2326,8 тыс. руб.

 При установлении ставки налога в размере 0,3% от кадастровой стоимости, расчетная сумма налога по 1017 домам на 2018 год составит 3353,3 тыс. руб., относительно расчетной сумму налога на имущество за 2017 год от инвентаризационной стоимости сумма налога - 79,0%. Сумма налога по объектам будет находиться в границах от 5,71 руб. до 49,2 тыс. руб., средняя сумма налога по жилому дому — 3297,26 руб. По 372 объектам произойдет снижение налога относительно 2017 года (т.к. из налогооблагаемой базы вычитается 50 кв. м или кадастровая стоимость стала меньше инвентаризационной). По 212 объектам прирост налога составит менее 100 руб., по 255 объектам увеличение налога составит менее 500 руб.

 По 829 жилым домам, по которым нет инвентаризационной стоимости, сумма налога также будет в границах от 7,29 руб. до 49,3 тыс. руб., средняя сумма налога — 3883,24 руб. При применении понижающего коэффициента переходного периода на 2018 год — 0,2, сумма налога к уплате составит от 1,46 руб. до 9866,23 руб., средняя сумма налога к уплате 776,65 руб. Сумма налога к уплате до 500 руб. будет по 459 объектам, от 500-1000 руб. — 173, от 1000 до 3000 руб. — по 154.

 Примеры начисления налога на имущество по жилым домам:

 1. Ж/д по ул. Московская: общая площадь дома 64,10 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год - 382 537,80 руб. (268447,58х1,425), сумма налога по ставке 0,2% (решение ОГС от 28.10.14 № 04-61) 765,08 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 1 510 161,59 руб., размер вычета 1 177 973, 00 руб. (1 510 161,59 руб. / 64,1 кв. м x 50 кв. м), налогооблагаемая база 332 188,59 руб., по ставке проекта решения 0,3% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 996,57 руб. (Н1).

 Поскольку сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости квартиры, превосходит величину налога за 2017 год, рассчитанную исходя из инвентаризационной стоимости квартиры Н1(996,57) > Н2(765,08), то подлежащая уплате в бюджет сумма налога определяется с учетом переходных положений п. 8. ст. 408 НК РФ с применением понижающего коэффициента, равного 0,2. Исходя из этого, сумма налога составит — 811,38 руб. ((996,57 руб. - 765,08 руб.) x 0,2 + 765,08 руб.), или 106,1% к прошлому году.

 2 . Ж/д по ул. Гастелло: общая площадь дома 66,3 кв. м, инвентаризационная ст-ть на 2017 год - 202 131,98 руб. (141847,0х1,425), сумма налога по ставке 0,1% (решение ОГС от 28.10.14 №04-61) - 202,13 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 1 559 135,97 руб., размер вычета 1 175 819, 00 руб. (1 559 135,97 руб. / 66,3 кв. м x 50 кв. м), налогооблагаемая база 383 316,97руб., по ставке проекта решения 0,3% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 1149,95 руб. (Н1).

 Т.к. Н1>Н2, сумма к уплате на 2018 год составит 391,69 руб. ((1149,95 - 202,13) x 0,2 + 202,13) , или 193,8% к 2017 году.

 3. Ж/д по ул. Отрадная: общая площадь дома 107,4 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год - 744 802,38 руб. (522 668,34х1,425), сумма налога по ставке 0,35% (решение ОГС от 28.10.14 № 04-61) 2606,81 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 2 518 176,35 руб., размер вычета 1 172 335,50 руб. (2 518 176,3 руб. / 107,4 кв. м x 50 кв. м), налогооблагаемая база 1 345 840,85 руб. (2 518 176,35 - 1 172 335,50), по ставке проекта решения 0,3% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 4037,52 руб. (Н1).

 Т.к. Н1>Н2, сумма к уплате на 2018 год составит 2892,95 руб. ((4037,52 -2606,81)х0,2 +2606,81) или 111,0 % к 2017 году.

 4. Ж/д ул. Раздольная: общая площадь дома 107,9 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год - 796 067,56 руб. (558 643,90х1,425), сумма налога по ставке 0,35% (решение ОГС от 28.10.14 № 04-61) 2786,24 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 1 089 477,09 руб., размер вычета 504 855,0 руб. (1 089 477,19 руб. / 107,9 кв. м x 50 кв. м), налогооблагаемая база 584 622,09 руб., по ставке проекта решения 0,3% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 1753,87 руб. (Н1).

 Т.к. Н1<Н2, сумма к уплате на 2018 год составит 1753,87 руб., или 62,9% к 2017 году.

 5. Ж/д ул. Хвойная: общая площадь дома 143,4 кв. м, инвентаризационной стоимости нет.

 Кадастровая стоимость 3 263 647,71 руб., размер вычета 1 137 952,50 руб. (3 263 647,71 руб. / 143,4 кв. м x 50 кв. м), налогооблагаемая база 2 125 695,21 руб., по ставке проекта решения 0,3% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 6377,09 руб. (Н1). С учетом понижающего коэффициента сумма к уплате за 2018 год составит 1275,42 руб.

 Расчетная сумма налога по жилым домам составит 3 997,15 тыс. руб.

**2. Объекты незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом**

 Предлагается установить налоговую ставку в размере – 0,3%, как и под объектами — жилые дома. В базе АИН 7 объектов, расчетная сумма налога — 35,7 тыс. руб.

**3. Квартиры**

 В базе АИН зарегистрировано 43780 квартир, из них 2422 квартиры площадью до 20 кв. м. Для расчета ставок принято 41358 объектов-квартир, из них 34267 имеют инвентаризационную стоимость, 7091 — без инвентаризационной стоимости.

 Кадастровая стоимость по 34267 объектам составляет 110 641 442,1 тыс. руб., что в 10,1 раза больше относительно инвентаризационной стоимости за 2017 год. Площадь квартир от 20,1 кв. м до 663,7 кв. м, удельный показатель от 6 951,81 руб. /кв. м до 66 439,50 руб./кв. м, кадастровая стоимость от 180,7 тыс. руб. до 35 651,4 тыс. руб. Средняя площадь квартиры 53,46 кв. м, средняя кадастровая стоимость 3 228,8 тыс. руб., средний удельный показатель — 61 338,52 руб./кв. м.

 При установлении ставки в размере 0,1% сумма налога по квартире будет варьировать от 0,42 руб. до 19 057,12 руб., средняя сумма налога составит 909,33 руб. Расчетная сумма налога по данным объектам 31 160,0 тыс. руб., что составит 134,6 % относительно 2017 года.

 По 7091 квартирам без инвентаризационной стоимости расчетная сумма налога по ставке 0,1% составит от 6,08 руб. до 36,4 тыс. руб. (площадь 607,3 кв. м), средняя сумма налога — 1774,38 руб. При применении понижающего коэффициента 0,2 сумма налога к уплате составит от 1,22 руб. до 7,3 тыс. руб., средняя сумма налога к уплате — 354,88 руб. Расчетная сума налога за 2018 год — 2 516,4 тыс. руб.

 1. Квартира по пр. Ленина, д. 83а: общая площадь квартиры 84,5 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год - 822 350,40 руб., сумма налога по ставке 0,35% (решение ОГС от 28.10.14 № 04-61) - 2878,23 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 5 614 137,75 руб. (удельный показатель — 66439,50 руб./кв. м), размер вычета 1 328 790,00 руб. (5 614 137,75 руб. / 84,5 кв. м x 20 кв. м), налогооблагаемая база 4 285 347,75 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 4285,35 руб. (Н1).

 Т.к. Н1 > Н2 сумма подлежащая уплате в бюджет будет равна 3159,51 руб. ((4285,35 - 2878,23)х0,2 +2878,23), или 109,8% к уровню 2017 года.

 2. Квартира по пр. Маркса, д. 34: общая площадь квартиры 54,4 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год - 424 557,38 руб., сумма налога по ставке 0,2% - 849,11 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 3 487 817,91 руб. (удельный показатель — 64114,30 руб./кв. м), размер вычета 1 282 286,00 руб. (3 487 817,91 руб. / 54,4 кв. м x 20 кв. м), налогооблагаемая база 2 205 531,91 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 2205,53 руб.

 Т.к. Н1 > Н2 сумма подлежащая уплате в бюджет будет равна 1120,39 руб. ((2205,53 - 849,11)х0,2 +849,11), или 131,9% к уровню 2017 года.

 3. Квартира по ул. Красных Зорь, д. 13: общая площадь квартиры 49,6 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год - 156 866,85 руб., сумма налога по ставке 0,1% - 156,87 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 3 064 560,99 руб. (удельный показатель — 61785,50 руб./кв. м), размер вычета 1 235 710,0 руб. (3 064 560,99 руб. / 49,6 кв. м x 20 кв. м), налогооблагаемая база 1 828 850,99 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 1828,85 руб.

 Т.к. Н1 > Н2 сумма подлежащая уплате в бюджет будет равна 491,27 руб. ((1828,85 - 156,87)х0,2 +156,87), или 313,2% к уровню 2017 года.

 4. Квартира по пр. Маркса д. 73: общая площадь квартиры 77,6 кв. м, инвентаризационной стоимости нет.

 Кадастровая стоимость 5 112 959,95 руб. (удельный показатель — 65888,66 руб./кв. м), размер вычета 1 317 773,20 руб. (5 112 959,95 руб. / 77,6 кв. м x 20 кв. м), налогооблагаемая база 3 795 186,75 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 3795,19 руб., с учетом коэффициента 0,2 сумма налога к уплате — 759,04 руб.

 5. Квартира по ул. Звездная, д. 10: общая площадь квартиры 69,9 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год - 726 184,49 руб., сумма налога по ставке 0,35% - 2541,65 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 525 210,43 руб. (удельный показатель — 7513,74 руб./кв. м), размер вычета 150 274,80 руб. (525 210,43 руб. / 69,9 кв. м x 20 кв. м), налогооблагаемая база 374 935,63 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 374,94 руб. (Н1).

 Поскольку сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости квартиры, меньше суммы налога за 2017 год, рассчитанной исходя из инвентаризационной стоимости квартиры Н1(1124,81)<Н2(2541,65), сумма подлежащая будет равна сумме налога по кадастровой стоимости — 374,94 руб., или 14,8% к уровню 2017 года.

 6. Квартира по ул. Долгининская, д. 4: общая площадь квартиры 47,7 кв. м, инвентаризационной стоимости нет.

 Кадастровая стоимость 346 239,04 руб. (удельный показатель — 7258,68 руб./кв. м), размер вычета 145 173,0 руб. (346 239,04 руб. / 47,7 кв. м x 20 кв. м), налогооблагаемая база 201 065,44 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 201,07 руб., к уплате с учетом коэффициента 0,2 сумма налога к уплате за 2018 год - 40,21 руб.

 7. Квартира по пр. Маркса, д. 79: общая площадь квартиры 42,20 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год - 300 452,50 руб., сумма налога по ставке 0,2% - 600,91 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 1 078 872,54 руб. (удельный показатель — 25565,70 руб./кв. м), размер вычета 511 314,00 руб. (1 078 872,54 руб. /42,2 кв. м x 20 кв. м), налогооблагаемая база 567 558,54 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 567,56 руб. (Н1).

 Т.к. Н1<Н2, сумма к уплате на 2018 год составит 567,56 руб. или 94,5 % к 2017 году.

 8. Квартира по ул. Усачева, д. 1: общая площадь квартиры 101,80 кв. м, инвентаризационной стоимости нет.

 Кадастровая стоимость 2 336 045,32 руб. (удельный показатель — 22947,40 руб./кв. м), размер вычета 458 948,00 руб. (2 336 045,32 руб. / 101,8 кв. м x 20 кв. м), налогооблагаемая база 1 877 097,32 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 1877,10 руб., с учетом понижающего коэффициента 0,2 сумма налога к уплате — 375,42 руб.

**4. Комнаты**

 Всего количество комнат — 1105, из них имеют площадь менее 10 кв. м — 86. Для расчета налога принято 1019 объектов-комнат, из них имеют инвентаризационную стоимость 588 комнат, без инвентаризационной стоимости — 431 комната.

 Кадастровая стоимость по 588 комнатам увеличилась относительно инвентаризационной стоимости в 11,8 раза и составляет 731 693,3 тыс. рублей. Кадастровая стоимость комнаты варьирует в от 102,6 тыс. руб. до 4,8 млн. руб., площадь от 10,1 кв. м до 73,40 кв. м. Удельный показатель (стоимость 1 кв. м комнаты) находится в границах от 8077,68 руб./кв. м до 90 977,06 руб./кв. м. Средняя площадь комнаты составляет 17,42 кв. м, средняя кадастровая стоимость - 1202,5 тыс. руб.

 При установлении ставки налога в размере 0,1% от кадастровой стоимости, расчетная сумма налога по 588 комнатам на 2018 год составит 110,2 тыс. руб., относительно расчетной сумму налога на имущество за 2017 год от инвентаризационной стоимости сумма налога составит 153,9%. Сумма налога по объектам находится в границах от 6,47 руб. до 1322,59 руб., средняя сумма налога составит — 187,34 руб. По 47 объектам произойдет снижение налога относительно 2017 года. Сумма налога до 200 руб. будет у 418 объектов, от 200 до 300 руб. – у 104 объектов, от 300 до 400 руб. — 32.

 По 431 объектам, по которым нет инвентаризационной стоимости, расчетная сумма налога составит 191,0 тыс. руб., сумма налога по объекту от 1,01 руб. до 1752,93 руб., средняя сумма налога — 443,19 руб. По 77,7% объектам (комнатам) сумма налога будет до 600 руб. С применением понижающего коэффициента переходного периода на 2018 год — 0,2, сумма налога к уплате составит от 0,20 руб. до 350,59 руб., средняя сумма налога к уплате — 88,64 руб.

Примеры расчета налога на имущество по комнатам:

 1. Комната по ул. Энгельса, д. 21: площадь комнаты 22,1 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год - 63 294,23 руб., сумма налога от инвентаризационной стоимости по ставке 0,1% - 63,29 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость – 1 670 019,64 руб., размер вычета – 755 665,00 руб. (1 670 019,64 руб. / 22,1 кв. м x 10 кв. м), налогооблагаемая база – 914 354,64 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 914,35 руб. (Н1).

 Т.к. Н1>Н2, сумма к уплате на 2018 год составит 233,5 руб. ((914,35-63,29)х0,2 +63,29), или 368,9% к 2017 году.

 2. Комната по пр. Ленина, д. 204: площадь комнаты – 28,5 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год – 528 546,75 руб., сумма налога по ставке 0,35% – 1849,91 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость – 2 037 509,05 руб., размер вычета – 714 915,5 руб. (2 037 509,05 руб. / 28,5 кв. м x 10 кв. м), налогооблагаемая база – 1 322 593,55 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 1322,59 руб. (Н1).

 Т.к. Н1<Н2 , сумма к уплате на 2018 год составит 1322,59 руб., или 71,5% к 2017 году.

 3. Комната по ул. Горького, д. 7: площадь комнаты 32,8 кв. м, инвентаризационной стоимости нет.

 Кадастровая стоимость – 2 006 048,00 руб., размер вычета – 611 600,00 руб. (2 006 048,00 руб. / 32,8 кв. м x 10 кв. м), налогооблагаемая база –1 394 448,00 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога исходя из кадастровой стоимости составит 1394,45 руб., сумма к оплате за 2018 год с учетом коэффициента 0,2 – 278,89 руб.

Расчетная сумма налога по комнатам составит 148,4 тыс. руб.

**5. Гараж и машино-место**

 В базе АИН включено 6597 объектов — гараж и машино-место, из них 3535 имеют инвентаризационную стоимость, 3062 объекта без инвентаризационной стоимости. Площадь гаража от 4,40 кв. м до 12 217,5 кв. м (стоянки для машин), кадастровая стоимость от 1,3 тыс. руб. до 56 868,8 тыс. руб.

 Кадастровая стоимость по 3535 объектам увеличилась относительно инвентаризационной стоимости 2017 года в 6,9 раза и составляет 2 109 792,3 тыс. руб. При установлении налоговой ставки в размере 0,1% расчетная сумма налога составит 680,6 тыс. руб. и увеличится относительно расчетной суммы налога от инвентаризационной стоимости на 197,0%. Средняя сумма налога составит 192,54 руб. По 192 объектам произойдет снижение налога относительно 2017 года, по 1808 объектам увеличение составит менее 100 руб., по 1126 - до 200 руб.

 По 3062 объектам без инвентаризационной стоимости расчетная сумма налога находится в границах от 1,30 руб. до 56,9 тыс. руб., средняя сумма налога 471,98 руб. С учетом понижающего коэффициента на 2018 год - 0,2 средняя сумма к уплате составит 94,40 руб. Расчетная сумма налога составит 289,0 тыс. руб.

Примеры расчета налога на имущество по гаражам:

 1. ГСК «Автолюбитель»: площадь гаража 17,9 кв. м, инвентаризационная ст-ть на 2017 год - 28 195,05 руб., сумма налога по ставке 0,1% - 28,20 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 294 361,00 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога составит 294,36 руб. (Н1).

 Т.к. Н1>Н2, сумма к уплате на 2018 год составит 81,43 руб. (( 294,36-28,20)х0,2 +28,20) или 288,8 % к 2017 году.

 2. ГСК «Роза»: площадь гаража 44,0 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год - 105 422,93 руб., сумма налога по ставке 0,1% - 105,42 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 340 236,00 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога составит 340,24 руб. (Н1).

 Т.к. Н1>Н2, сумма к уплате на 2018 год составит 152,38 руб. ((340,24- 105,42)х0,2 +105,42) или 144,5 % к 2017 году.

 3. ГСК «Василек»: площадь гаража 128,8 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год - 382 276,20 руб., сумма налога по ставке 0,2% - 764,55 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 813 457,00 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога составит 813,46 руб. (Н1).

 Т.к. Н1>Н2, сумма к уплате на 2018 год составит 744,33 руб. ((340,24- 764,55)х0,2 +764,55) или 101,3 % к 2017 году.

 4. ГСК «Светофор»: площадь гаража 39,6 кв. м, инвентаризационной стоимости нет, кадастровая стоимость 646 757,89 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога составит 646,76 руб., с учетом коэффициента 0,2 сумма к уплате — 129,35 руб.

 **6. Хозяйственное строение или сооружение, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположено на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства**

 В базе АИН 314 объектов - хозяйственных строений или сооружений площадью до 50 кв. м, из них имеют инвентаризационную стоимость 266 объектов, 48 - без инвентаризационной стоимости.

 Кадастровая стоимость по 266 объектам увеличилась относительно инвентаризационной стоимости 2017 года в 4,9 раза и составляет 99 285,8 тыс. руб. При установлении налоговой ставки в размере 0,1%  расчетная сумма налога составит 37,0 тыс. руб. и увеличится относительно расчетной суммы налога от инвентаризационной стоимости на 146,5%. Сумма налога по объектам будет в границах от 10,70 руб. до 916,28 руб., средняя сумма налога — 139,20 руб.

 По всем объектам данного вида использования общая расчетная сумма налога составит 40,7 тыс. руб., средняя сумма налога 129,56 руб. Сумма налога к уплате будет равной 0, т. к. все объекты имеют площадь менее 50 кв. м.

Примеры расчета налога по хоз. постройкам и сооружениям:

 1. С/о «Протва»: площадь сооружения 34,0 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год - 24 129,60 руб., сумма налога по ставке 0,1% - 24,13 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 581 794,43 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога составит 581,79 руб. (Н1).

 Т.к. Н1>Н2, сумма к уплате на 2018 год составит 135,66 руб. ((581,79 -24,13)х0,2 +24,13) или 562,2% к 2017 году, к уплате 0.

 2. С/о «Обнинское»: площадь сооружения 27,2 кв. м, инвентаризационная стоимость на 2017 год - 206 178,98 руб., сумма налога по ставке 0,1% - 206,18 руб. (Н2).

 Кадастровая стоимость 410 816,41 руб., по ставке проекта решения 0,1% сумма налога составит 410,82 руб. (Н1).

 Т.к. Н1>Н2, сумма к уплате на 2018 год составит 247,11 руб. ((410,82 -206,18)х0,2 +206,18) или 119,9% к 2017 году, к уплате 0.

**7. Единых недвижимых комплексов в состав которых входит хотя бы один жилой дом**  в базе АИН нет. Предлагается установить налоговую ставку в размере 0,1%, как это предусмотрено в п.п.1 п.2 ст. 406 НК РФ.

 **8.** **Объекты налогообложения, включенные в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн. рублей**

 Статьей 378.2 НК РФ «Налог на имущество организаций» определены виды недвижимого имущества в отношении которого исчисление налога на имущество определяется исходя из кадастровой стоимости:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;

4) жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

 В соответствии п. 7 данной статьи уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в п.п. 1 и 2 п.1 настоящей статьи, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

 Законом Калужской области от 27.04.2017 № 189-ОЗ «О внесении изменений в закон Калужской области «О налоге на имущество организаций» установлено, что налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектами налогообложения:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них:

- площадью свыше 1000 квадратных метров - начиная с 1 января 2018 года.

 2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания:

- площадью свыше 1000 квадратных метров - начиная с 1 января 2018 года.

 Для объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, налоговая ставка устанавливается в размере 2 процентов. Перечень объектов уполномоченный орган (министерство экономического развития КО) еще не утвердил.

 В базе АИН 12 объектов, площадь которых превышает 1000 кв. м и которые могут относиться к рассматриваемым объектам недвижимости. Объектов недвижимости кадастровой стоимостью свыше 300 млн. руб. нет.

 В соответствии с областным законом предлагается установить налоговую ставку по объектам (административно-деловые центры и торговые центры, нежилые помещения, которые используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания) - 2,0%.

 Кадастровая стоимость объектов составляет 788 273,0 тыс. руб. (от 1097,0 тыс. руб. до 189 005,8 тыс. руб.). Расчетная сумма налога по данным объектам составит 15 765,5 тыс. руб., льготы по данному виду объектов не предоставляются. Сумма налога по объектам будет находиться в границах от 21,9 тыс. руб. до 3780,1 тыс. руб.

**9. Прочие объекты налогообложения**

 В базе АИН в разделе прочие объекты входит 2867 объектов (магазины, объекты общепита, бытового обслуживания, промышленные объекты, офисы и прочие нежилые помещения и здания), в том числе 1081 объект это овощехранилища.

 Предлагается установить налоговую ставку под прочими объектами в размере 0,5%, при этом для овощехранилищ установить льготу в размере 70%.

 Прочих объектов (без овощехранилищ) - 1786, из них 443 имеют инвентаризационную стоимость, 1343 — без инвентаризационной стоимости.

 Кадастровая стоимость под 443 объектами увеличилась относительно инвентаризационной стоимости в 5,2 раза и составила 1 447 546,5 тыс. руб. Площадь объектов от 3,0 кв. м до 12 985 кв. м, кадастровая стоимость от 2,7 тыс. руб. до 61,7 млн. руб. Средняя площадь 175,11 кв. м, средняя кадастровая стоимость объекта — 3267,6 тыс. руб. Расчетная сумма налога составит 2 362,1 тыс. руб. с ростом к 2017 году на 193,2%, сумма налога по объектам находится в границах от 13,35 руб. до 88, 98 тыс. руб., средняя сумма налога — 5332,11 руб.

 По 1343 прочим объектам (без инвентаризационной стоимости) расчетная сумма налога составит 17 762,0 тыс. руб., сумма по объекту от 6,52 руб. до 551,6 тыс. руб. С учетом понижающего коэффициента 0,2, расчетная сумма налога составит 3 552,4 тыс. руб.; средняя сумма налога к уплате составит 2 641,20 руб. и будет в границах от 1,30 руб. до 110,3 тыс. руб.

 Налоговые льготы (вычеты) по прочим объектам не предусмотрены, общая сумма налога по прочим объектам налогообложения (без овощехранилищ) — 5914,5 тыс. руб.

 В базе АИН 1081 объект — овощехранилище, из них 289 объектов имеют инвентаризационную стоимость, 792 — без инвентаризационной стоимости.

 Кадастровая стоимость под 289 объектами увеличилась относительно инвентаризационной стоимости в 4,7 раза и составила 33 026,6 тыс. руб. Площадь овощехранилищ от 2,8 кв. м до 74,9 кв. м, кадастровая стоимость от 15,5 тыс. руб. до 1 038,3 тыс. руб. Средняя площадь 4,76 кв. м, средняя кадастровая стоимость объекта — 114,3 тыс. руб. Расчетная сумма налога по ставке 0,5% (овощехранилища относятся к прочим объектам недвижимости) составит 40,2 тыс. руб. с ростом к 2017 году в 4,5 раза. Для урегулирования сумм налога по данным объектам предлагается установить налоговую льготу в размере 70% от суммы налога подлежащей к уплате.

 Расчетная сумма налога (при 70% льготе) составит 12,1 тыс. руб. или 134,8% к уровню 2017 года, средний размер налога — 41,71 руб.

 По овощехранилищам без инвентаризационной стоимости расчетная сумма налога с 70% льготой составит от 2,74 руб. до 568,43 руб., с учетом понижающего коэффициента сумма налога от 1,17 руб. до 243,61 руб.

 Расчетная сумма налога в целом по овощехранилищам составит 25,1 тыс. руб.

 Итоговая расчетная сумма налога за 2018 год составляет 60 532,2 тыс. руб. С учетом того, что 50% объектов не облагается налогом на имущество физических лиц («Отчет о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам за 2016 год» форма № 5 -МН ИФНС из 61092 объектов начислен налог на 31035), расчетная сумма налога на имущество физических лиц за 2018 год составит 41,0 млн. руб. (по жилым домам, квартирам, комнатам, гаражам принята сумма налога в размере -50%, по остальным объекта в полном объеме). С учетом собираемости налога 80-90% сумма сбора может составить 30,0-33,0 млн. руб.

Налог на имущество физических лиц исходя их кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2018 год поступит в бюджет города в 2019 году.

Заместитель главы Администрации города

по экономическому развитию Г.Е.Ананьев

Начальник отдела экономической политики Н.В.Черныш