

■ ВОПРОС - ОТВЕТ

Сколько платим за квартиру?

- Разъясните, пожалуйста, каков порядок начисления налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости?

Валентина МАКАРОВА.
Магадан.

На вопрос читателя «МП» отвечает начальник отдела налогообложения физических лиц УФНС России по Магаданской области Екатерина БОНДАРЕВА:

С 1 января 2015 года введена в действие глава 32 Налогового кодекса РФ, определяющая порядок исчисления налога на имущество физических лиц.

В соответствии с п. 1 ст. 399 НК РФ налог на имущество физических лиц устанавливается кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований; вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на их территориях.

На территории МО «Город Магадан» налог на имущество физических лиц установлен решением Магаданской городской Думы от 25.11.2014 года № 80-Д, которым в соответствии с Законом Магаданской области от 18.11.2014 года № 1811-ОЗ «О применении с 1 января 2015 года на территории Магаданской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» утвержден порядок исчисления налога на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости.

Налог рассчитывает налоговый орган по местонахождению имущества по истечении календарного года отдельно по каждому объекту, после чего направляет плательщикам (не позднее 30 дней до наступления срока платежа) уведомление, в котором в соответствии с п. 2, 3 ст. 52, п. 1 ст. 408, п. 2 ст. 409 НК РФ указываются объект налогообложения, налоговая база, сумма и срок уплаты налога.

Согласно п. 1 ст. 403 НК РФ налоговая база определяется, исходя из представленной в налоговый орган кадастровой стоимости объекта, указанной в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января года, за который уплачивается налог, а если объект новый (образован в течение года) - на дату его регистрации.

Налог рассчитывается по каждому объекту недвижимости в отдельности.

Если вы хотите удостовериться в том, что при расчете использована верная кадастровая стоимость объекта, информацию о ней по состоянию на 1 января можно узнать, направив в территориальный орган Росреестра запрос о предоставлении кадастровой выписки об объекте или кадастровой справки, либо посмотреть на сайте Росреестра в разделе «Публичная кадастровая карта».

Пп. 3 п. 5 ст. 403 НК РФ установлено, что в целях налогообложения полная кадастровая стоимость объекта жилой недвижимости уменьшается на стои-



мость определенного количества квадратных метров в зависимости от вида жилой недвижимости: по квартире - 20 кв. м, по комнате - 10 кв. м, по жилому дому - 50 кв. м.

Данный вычет применяется ко всей кадастровой стоимости каждого объекта недвижимости.

Если при применении налоговых вычетов налоговая база принимает отрицательное значение, то согласно п. 8 ст. 403 НК РФ такая база принимается равной нулю и ничего платить не нужно.

Узнать о ставках налога, установленных в конкретном регионе, можно с помощью интернет-сервиса ФНС России «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» или на сайтах региональных управлений ФНС России. П. 2 решения № 80-Д для жилых домов и жилых помещений установлена ставка в размере 0,05 %.

В соответствии с п. 8 ст. 408 НК РФ в течение первых четырех лет действия нового порядка налог исчисляется с учетом понижающих коэффициентов (в первый год - 0,2, во второй - 0,4, в третий - 0,6, в четвертый - 0,8). В течение переходного периода сумма рассчитывается по формуле:

Сумма налога = (Н1-Н2) x K+H2, где:

Н1 - сумма налога, исчисленная от кадастровой стоимости с учетом вычета;

Н2 - сумма налога, исчисленная от инвентаризационной стоимости с учетом коэффициента-дефлятора за последний налоговый период;

K - коэффициент плавного увеличения нагрузки.

Эта формула применяется, если имущество принадлежало вам весь год (полных 12 месяцев), но если менее года, то сумма на-

лога за год умножается на коэффициент нахождения объекта в вашей собственности.

Начиная с пятого года действия нового порядка налог будет считаться исходя из кадастровой стоимости без применения понижающих коэффициентов.

Пример: рассчитаем налог на имущество за 2015 год по квартире общей площадью 55,5 кв. м, которая находится в собственности с 20.01.2003 года. Кадастровая стоимость квартиры на 1.01.2015 год - 1851430,05 руб., инвентаризационная стоимость - 44953,07 руб.

Сумма налога, исчисленная исходя из инвентаризационной стоимости квартиры, - 22,47 руб. (44953,07x0,05 % = 22,47 руб.)

Сначала определяем налогооблагаемую базу с учетом вычета 20 кв. м: 1851430,05 руб./55,5 кв. м x 35,5 кв. м (за вычетом 20 кв. м, подлежащих вычету) = 1184248,05 руб.

Затем рассчитаем сумму налога, исходя из кадастровой стоимости квартиры, учитывая, что ставка в данном случае равна 0,05 %: она составит: 1184248,05 руб. x 0,05 % = 592,12 руб.

Поскольку сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости квартиры, больше величины налога, рассчитанного исходя из инвентаризационной стоимости квартиры (592,12 руб. > 22,47 руб.), определяем сумму налога с учетом переходных положений п. 8 ст. 408 НК РФ, в т. ч. применяя понижающий коэффициент, равный 0,2.

Таким образом, сумма налога по квартире площадью 55,5 кв. м в г. Магадане составит: (592,12 руб. - 22,47 руб.) x 0,2 + 22,47 руб. = 136 руб.

Ирина КОМАРОВА.

■ ОБЩЕСТВО

Как управлять НКО?

- Сегодня много говорят о некоммерческих организациях (НКО), особое внимание обращая на социально ориентированные. Есть ли правила управления такими организациями?

Вера СЛАДКОВА,
предприниматель.

В силу п. 1 ст. 123.25 Гражданского кодекса РФ управление деятельностью автономной некоммерческой организации осуществляют ее учредители в порядке, установленном уставом, - разъясняет начальник отдела по делам некоммерческих организаций Межрегионального управления Министерства юстиции России Анжелика КАМКИНА. - При этом один из учредителей может быть назначен исполнительным органом автономной некоммерческой организации. В силу требований ст. 10 Федерального закона от 12.01.1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» уставом автономной некоммерческой организации также устанавливается порядок осуществления учредителями надзора за ее деятельностью.

По общему правилу к компетенции одного органа (одних и тех же лиц) не могут быть отнесены функции управления и надзора. Каким образом должны быть разграничены функции управления и надзора, исполнительские функции, в том числе в случае учреждения автономной некоммерческой организации одним учредителем?



В соответствии с п. 3 ст. 50.1, п. 5 ст. 50, п. 1 ст. 66.2 ГК РФ некоммерческая организация, уставом которой предусмотрено осуществление приносящей доход деятельности, должна иметь для осуществления указанной деятельности имущество рыночной стоимостью не менее 10000 рублей. Сведения о порядке, размере, способах и сроках образования имущества указываются в решении об учреждении юридического лица.

Федеральный закон от 20.07.2000 года № 104-ФЗ «Об общих принципах организации общин коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» прямо не закрепляет для общин коренных малочисленных народов право на осуществление приносящей доход деятельности.

■ КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

С недвижимостью - через Интернет

- С начала года можно зарегистрировать недвижимость, расположенную в любом регионе России. Расскажите, как воспользоваться этим сервисом?

Ирина ФЕДОРОВА.

Управление Росреестра по Магаданской области и Чукотскому автономному округу уже ведет прием заявлений на регистрацию прав на недвижимость по экстерриториальному принципу, - сообщила «МП» специалист-эксперт Управления Росреестра Елена БЕЗВЕРХАЯ.

Экстерриториальный принцип - это возможность обратиться за регистрацией прав в офис приема-выдачи документов безотносительно места расположения объекта недвижимости. Такая возможность предусмотрена для заявителя

вступившим в силу с 1 января 2017 года Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». С начала вступления в силу нового закона технология операций с объектами недвижимости по экстерриториальному принципу успешно испытана Росреестром в пяти субъектах РФ.

Для оказания услуги по регистрации прав по экстерриториальному принципу выделены отдельные офисы в каждом субъекте России. Перечень офисов, в которые можно подать заявление на регистрацию

прав на объект недвижимости, расположенный в других регионах, размещен на сайте Росреестра. Так, для жителей Магадана такие заявления принимает филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Магаданской области и Чукотскому автономному округу в офисе приема-выдачи документов по адресу: г. Магадан, ул. Горького, 15/7.

В случае подачи заявления по экстерриториальному принципу регистрацию прав, сделок, ограничений и обременений проводит орган регистрации по местонахождению объекта недвижимости. Регистрация проводится на основании электронных документов, созданных органом регистрации по месту приема от заявителя документов в бумажном виде и подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора этого органа. В этом случае государственный регистратор также обязан провести проверку представленных документов на предмет отсутствия предусмотренных законом «О государственной регистрации» оснований для возврата заявления без рассмотрения, а также их соответствия требованиям закона.

