

Как уменьшить налоговое бремя?

«Заплати налоги – и можешь спать спокойно», – эта расхожая поговорка считанные дни очень актуальна для тех россиян, кто еще не отдал свой долг государству, заплатив обязательный ежегодный платеж в федеральную казну за право иметь квартиру, машину, гараж, землю, т.д. Как известно, до 2 декабря необходимо заплатить имущественный, земельный, транспортный налоги, рассчитанные за 2018 год.

Не секрет, что в последние годы налоговое бремя на россиян выросло. Главным образом благодаря принципиальному изменению подхода к подсчету налога. Если до 2016 года для целей налогообложения зданий, строений за основу бралась инвентаризационная стоимость недвижимости, то, начиная с 2017 года, жители Хакасии, так же, как и все россияне, впервые стали уплачивать налоги, рассчитанные исходя из кадастровой стоимости. Что такое кадастровая стоимость? Можно ли законно уменьшить имущественный и земельный налог? Что ждать налогоплательщикам нашей республики в следующем году? Об этом рассказывает начальник отдела землеустройства, мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии Ольга Шашко.

ПОЧЕМУ НАЛОГИ ВЫРОСЛИ?

Инвентаризационная стоимость – это показатель, который применялся при оценке недвижимости и расчета налога от сделок с ней в недавнем прошлом. В основе его была общая площадь жилплощади, степень ее износа и условия предоставления коммунальных услуг. При этом не учитывались иные критерии, определяющие рыночную стоимость данной недвижимости.

Кадастровая же стоимость – это рыночная стоимость недвижимости, либо максимально приближенная к ней. Она устанавливается в процессе государственной кадастровой оценки. Впервые кадастровая стоимость была установлена независимыми оценщиками на объекты недвижимости Хакасии в 2011 году. Для целей налогообложения она стала использоваться с 2017 года (торговые объекты площадью свыше 1000 кв.м. - с 2016 года).

Таким образом, уже три года мы платим налоги, исходя из реальных цен на недвижимость. Кадастровая оценка недвижимости проводится раз в три-пять лет оценщиками, а устанавливается органами региональной властей и действует до следующего тура проведения кадастровой оценки.

ОСПАРИВАТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ – ЕЩЕ ГОД?

Однако редко что-то новое, приходящее в нашу жизнь, обходится без ошибок, без погрешностей. Так и с кадастровой оценкой. В силу того, что она проводилась массово по всей стране, без единой методики, были допущены ошибки. Не последнюю роль в этом сыграло и то, что кадастровая оценка в 2016 году проводилась независимыми оценщиками не местными, а из других областей. Они пользовались картографическим материалом, не изучали особенности рыночной цены на жилье, порой не учитывали разницу между домом в столице региона и в селе, не могли видеть и учесть в оценке различия в инфраструктуре. Как результат – в некоторых случаях установленная кадастровая стоимость недвижимости оказалась в несколько раз выше рыночной. Соответственно, налог на нее вырос у собственников непропорционально.

И хотя Росреестр не участвовал в установлении кадастровой оценки недвижимости, однако именно при нашем ведомстве была создана специальная комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. В нее входят также специалисты Кадастровой палаты, государственные оценщики. Жители Хакасии, как и все россияне, имеют право судебного и досудебного (в вышеназванной комиссии) обжалования результатов кадастровой стоимости. Это закреплено Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". И этим

правом жители Хакасии активно пользуются. В частности, в 2017 году в Комиссию поступило более 1500 заявлений, в 2018 году - 624 заявления, с начала 2019 года - более 500 заявлений. Постепенный спад числа желающих уменьшить налог, оспорив установленную кадастровую стоимость, легко объясним – все, кто хотел это сделать, сделал это сразу, не откладывая в долгий ящик.

Для тех, кто не сделал этого, но собирается, напомним: основанием для пересмотра кадастровой стоимости является недостоверность сведений об объекте недвижимости или установление рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость. Есть смысл идти в комиссию, если установленная кадастровая стоимость недвижимости более чем на 30% превышает существующую рыночную. Если же кадастровая стоимость уже равна, или почти равна рыночной, обращаться в комиссию не стоит. Затраты на независимого оценщика могут превысить ту сумму, которую вы оспорите.

КАК РАБОТАЕТ КОМИССИЯ ПРИ РОСРЕЕСТРЕ?

Для оспаривания кадастровой стоимости недвижимости жителям Хакасии сначала необходимо подготовить и представить пакет документов и заявление в Управление Росреестра по РХ: Абакан, ул. Вяткина, 12, канцелярия. Комиссия работает в Абакане по адресу: ул. Кирова, 100, 603 кабинет. Решение о пересмотре кадастровой стоимости Комиссия вынесет за 1 месяц.

В пакет документов, которые нужно предоставить, помимо правоустанавливающих документов, входит отчет оценщика о рыночной стоимости объекта.

В случае, если комиссия примет положительное решение (то есть будет доказано, что кадастровая стоимость недвижимости превышает рыночную), в течение 10 дней эти данные будут внесены в ЕГРН и отправлены в налоговую инспекцию для пересчета имущественного и земельного налога.

Комиссия не принимает заявления при отсутствии нотариально заверенных копий правоустанавливающих документов, непредставления выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости оспариваемого объекта недвижимости.

Хочу подчеркнуть: те, кто оспорил кадастровую стоимость в 2019 году, или планирует оспаривать ее в следующем году, имеют шанс для перерасчета суммы уплаченных налогов за предыдущие годы, то есть с 2017 года. Излишне уплаченные суммы будут учтены в будущие налоговые периоды. Однако для этого необходимо обратиться в налоговые органы – процедура перерасчета налогов носит заявительный характер.

НОВЫЙ ЗАКОН ЗАЩИТИТ ОТ ОШИБОК ОЦЕНЩИКОВ

В следующем году начнется новый тур государственной кадастровой оценки, результаты которого будут актуальны, по новому законодательству, в течение 4 лет. Проводить ее будут госоценщики. Напомним: с 2018 года в нашей республике кадастровой оценкой объектов недвижимости занимаются специалисты ГБУ РХ «Центр государственной кадастровой оценки». В текущем году они провели кадастровую оценку земель водного фонда, земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов. В следующем году приступят к оценке земель населенных пунктов и объектов капитального строительства.

Расстраиваться или тревожиться насчет того, что кадастровая стоимость может вырасти, особенно тем, кто уже оспорил ее в комиссии или в суде, не стоит. Во-первых, ею занимаются государственные, местные оценщики, знающие наши реалии и руководствующиеся в своей работе результатами работы нашей комиссии по оспариванию кадастровой стоимости и судебных решений. А значит – риск ошибок минимален. Во-вторых, министерством экономического развития РФ при участии Росреестра разработан законопроект, который уже одобрен правительством РФ и, возможно, в следующем году вступит в силу.

В целом законопроект направлен на защиту интересов одновременно и правообладателей объектов недвижимости, и органов власти. Цель законопроекта – соблюдение принципа экономической обоснованности кадастровой стоимости. По мысли законодателя, отныне нельзя допускать ситуаций, когда кадастровая стоимость превышает рыночную, и люди вынуждены тратить на оценщиков и оспаривать установленную кадастровую стоимость в суде или комиссии по рассмотрению споров.

Законопроектом предусматривается возможность обращения собственников недвижимости, через МФЦ напрямую к органам власти субъектов РФ с заявлением об исправлении таких ошибок без обращения собственника в суд или комиссию по оспариванию кадастровой стоимости. За ошибки, допущенные оценщиками, будет отвечать лично директор ГБУ. Будет действовать правило – любая ошибка в определении кадастровой стоимости рассматривается в пользу правообладателя объекта. К примеру, при уменьшении кадастровой стоимости она применяется для налогообложения ретроспективно – с даты применения ошибочной стоимости (сегодня за этим жители Хакасии обращаются в налоговые органы заявительно). В случае увеличения кадастровой стоимости – налоги пересчитают с нового налогового периода.

В этом и следующем году в нашей республике еще будет действовать комиссия при Росреестре по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости. А с 2021 года всеми вопросами, касающимися кадастровой оценки, оспаривания кадастровой стоимости, будут заниматься исключительно специалисты ГБУ РХ «Центр государственной кадастровой оценки».