

Расчет налога на имущество

исходя из кадастровой стоимости

Согласно Областному закону Ростовской области №1174-ЗС от 27.07.2017 г. с 1 января 2018 года Ростовская область перешла на **новый порядок исчисления налога на имущество физических лиц** исходя из кадастровой стоимости, в связи с чем предлагаем Вам узнать кадастровую стоимость своих объектов недвижимости и посчитать, какую выгоду Вы получите от ее оспаривания.

**Рассчитайте свою выгоду от снижения кадастровой стоимости.**

Выгоду от снижения кадастровой стоимости Вы можете узнать, воспользовавшись прилагаемым файлом. Данные в графах Вы можете менять, исходя из ваших показателей.

Для этого Вам необходимо:

1. Узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости.
2. Заполнить данные в таблице

**Шаг 1. Узнайте кадастровую стоимость Вашей недвижимости**

Узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости несложно, достаточно воспользоваться одним из сервисов на сайте Росреестра, благодаря которым получить информацию можно бесплатно в режиме онлайн.

**Обращаем Ваше внимание, что предпочтительнее искать информацию по кадастровому номеру, по остальным параметрам поисковые системы могут не выдать результат.**

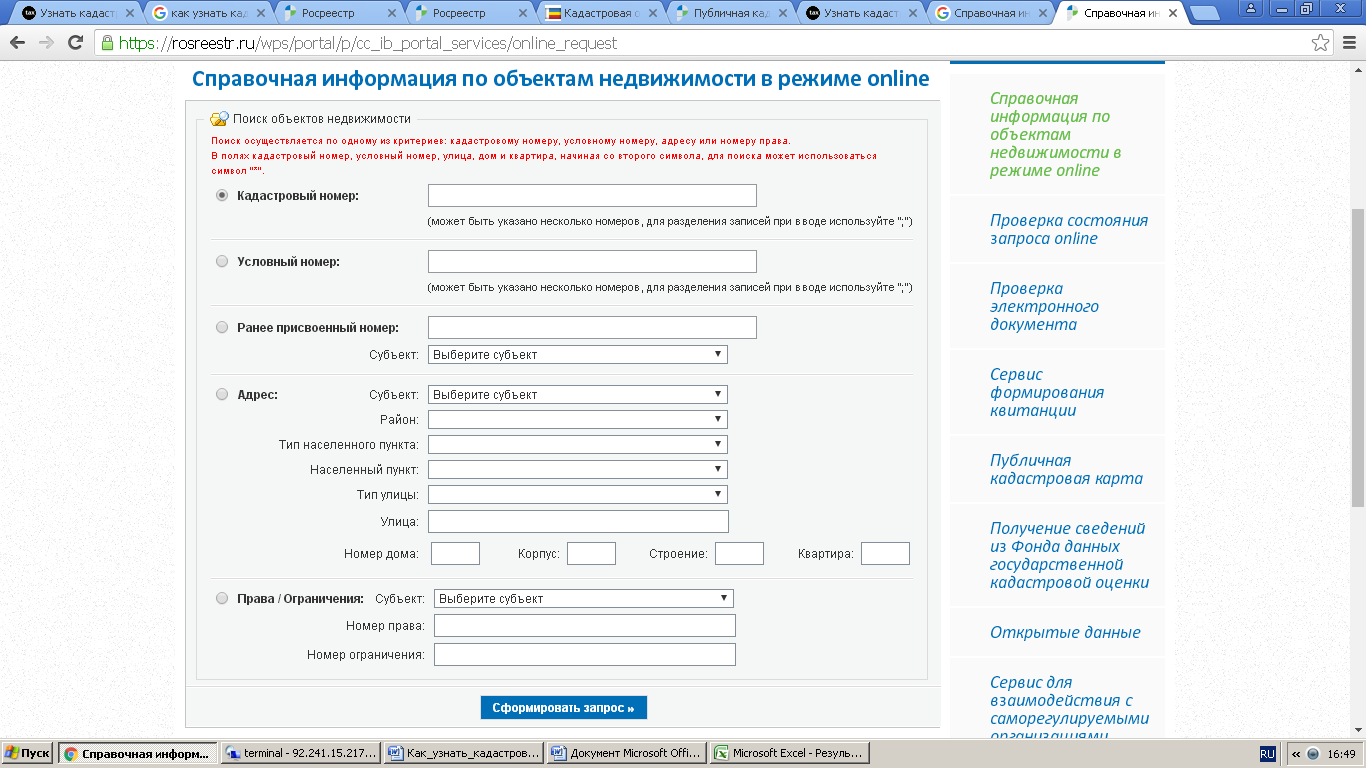
**Способ 1. При помощи сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».**

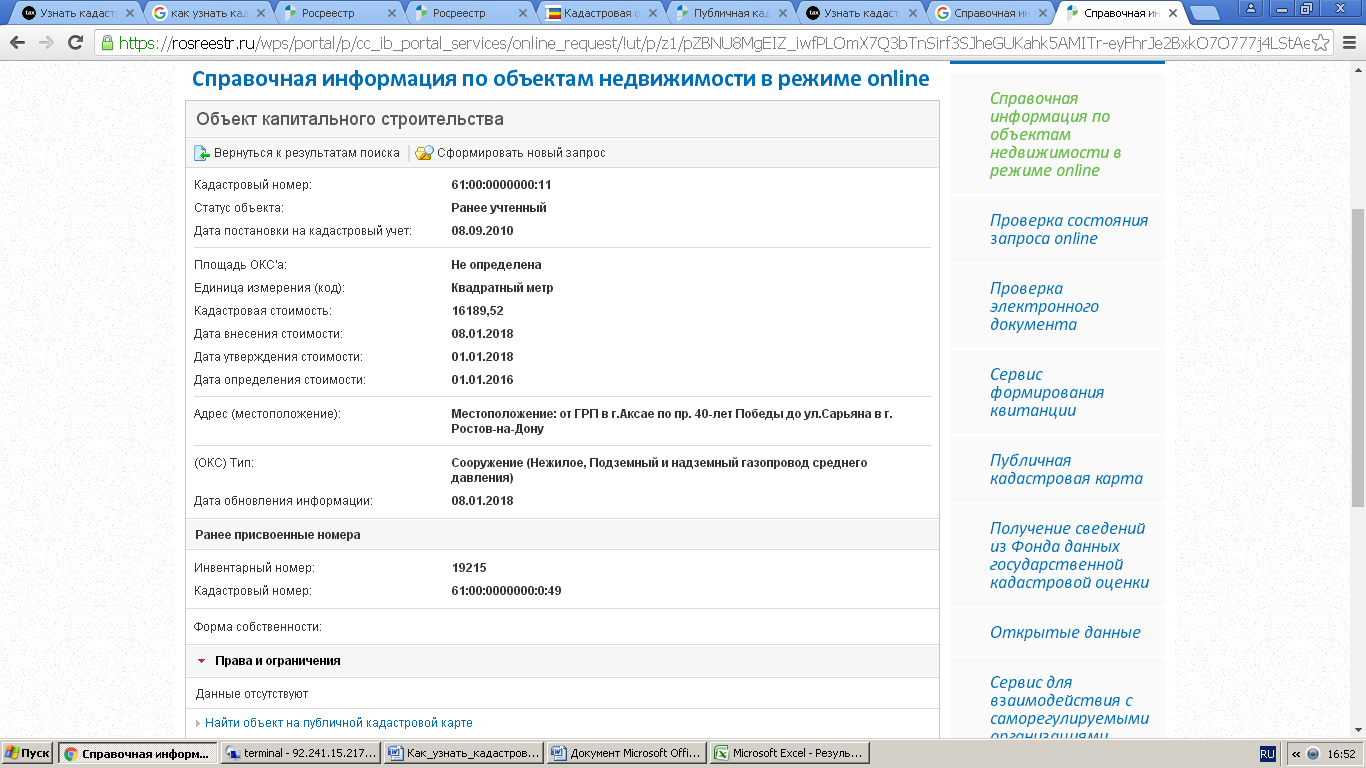
Чтобы получить справочную информацию об объекте недвижимости в режиме онлайн, Вы можете воспользоваться сервисом в разделе «ЭЛЕКТРОННЫЕ УСЛУГИ И СЕРВИСЫ».

Переходите по ссылке <https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request>

Указываете в соответствующем поле кадастровый номер, условный номер, адрес или номер права объекта недвижимости.

Результатом предоставления услуги является справочная информация об объекте недвижимости, в том числе сведения о кадастровой стоимости.



Пример данных, которые можно получить, воспользовавшись вышеуказанным сервисом

**Способ 2. При помощи сервиса «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки».**

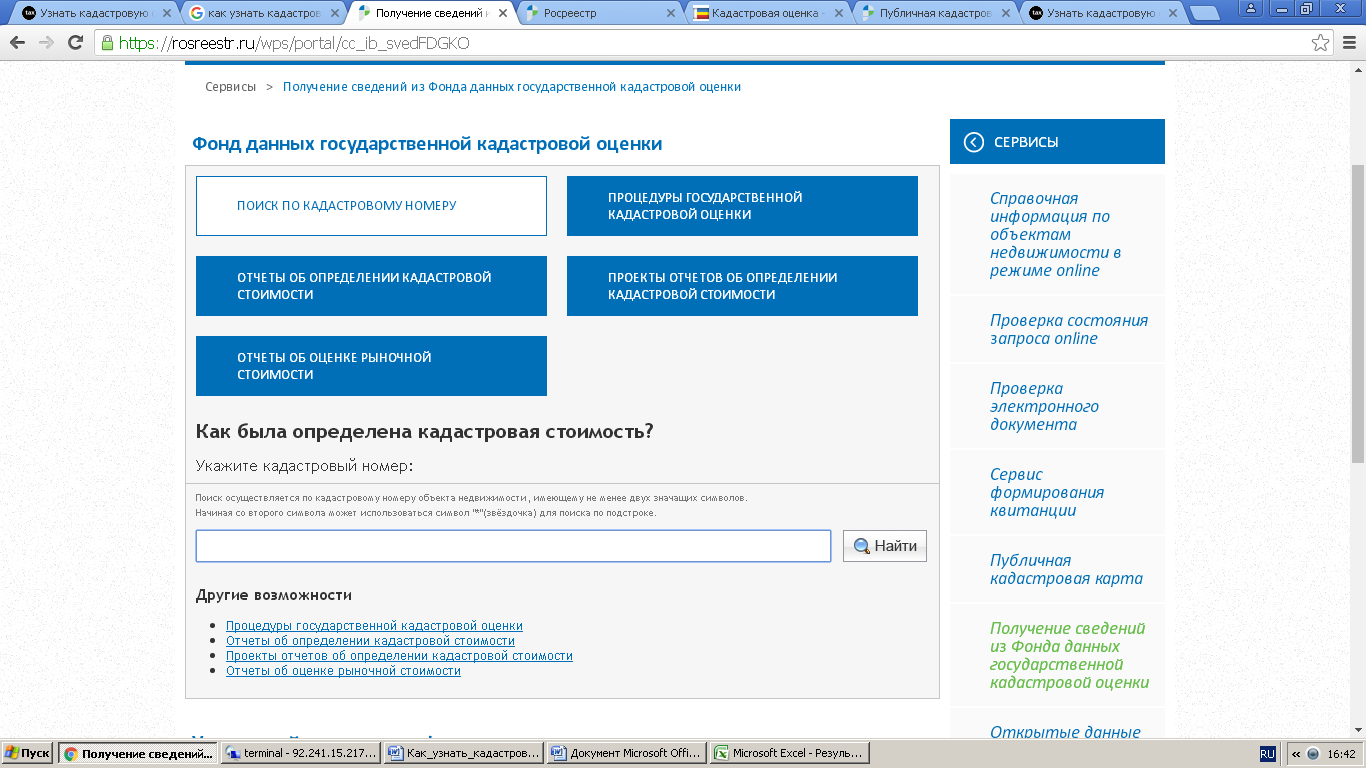
Переходите по ссылке <https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO>

При помощи данного сервиса можно также узнать информацию о кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащуюся в фонде данных государственной кадастровой оценки.

В данном случае можно узнать включенные в фонд данных государственной кадастровой оценки сведения о кадастровой стоимости в случаях:

1) определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках государственной кадастровой оценки;

2) определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

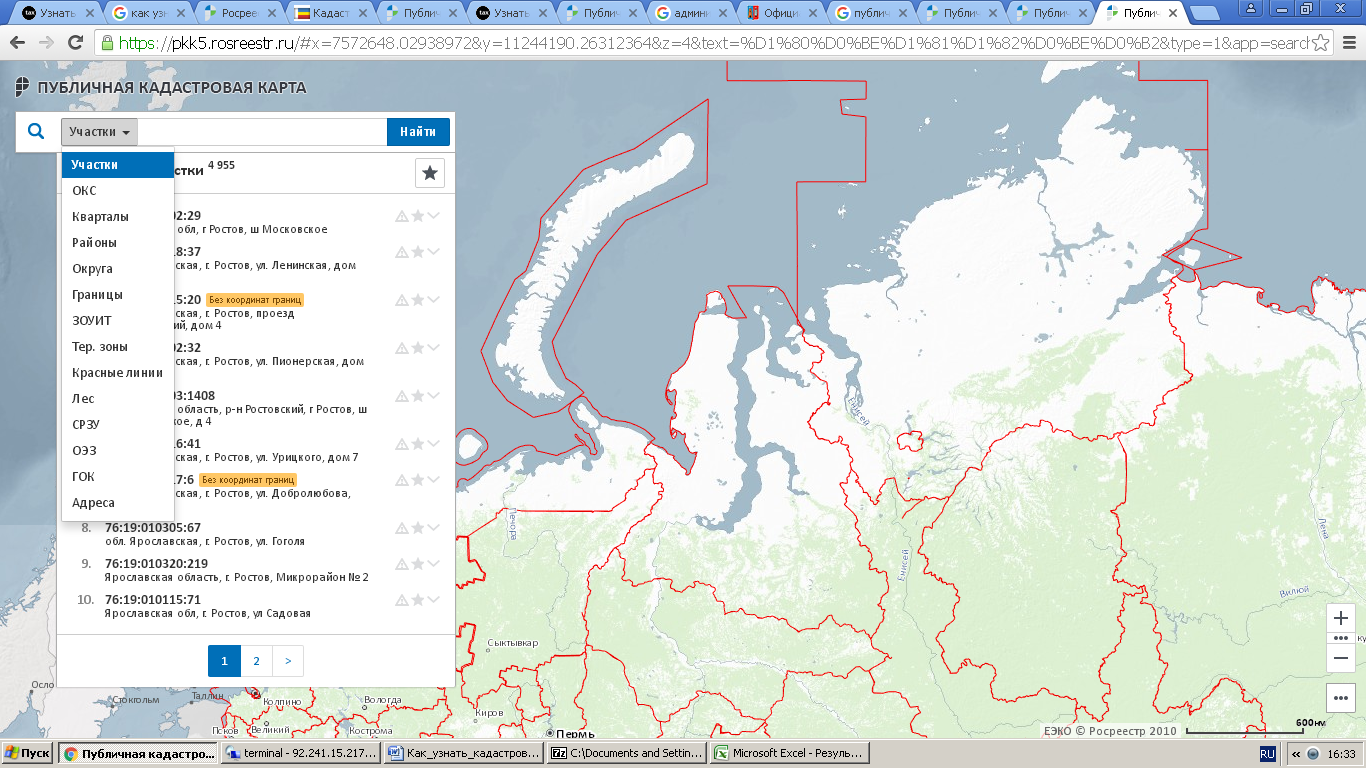


**Способ 3. При помощи сервиса «Публичная кадастровая карта».**

Переходите по ссылке <https://pkk5.rosreestr.ru>

Выбираете из предложенного списка категорию объекта, который Вам необходим, например, участки.

Нужный объект можно найти на карте, зная кадастровый номер, также можно использовать расширенный поиск. По каждому объекту недвижимости, данные о котором содержит сервис, можно узнать общую информацию, в том числе площадь и кадастровую стоимость объекта, а также характеристики объекта и кто его обслуживает.



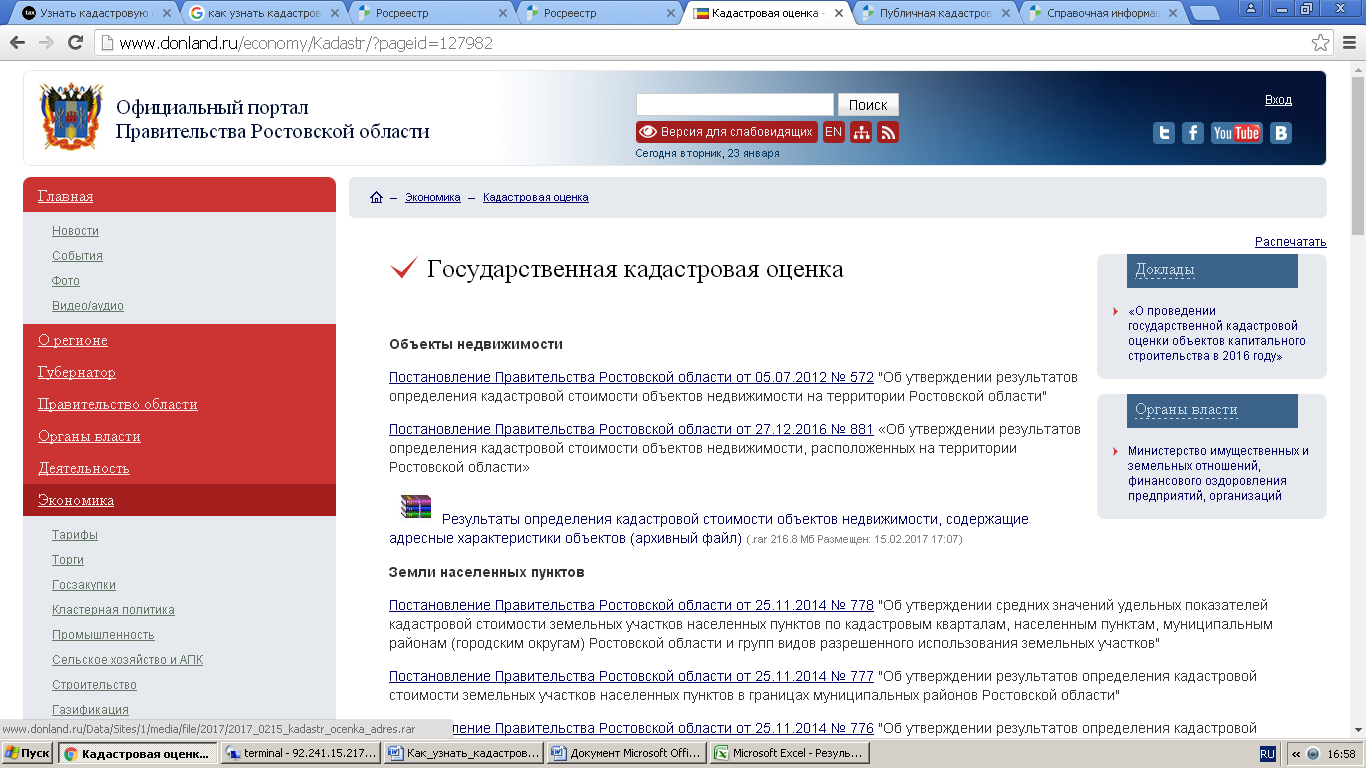
**Способ 4. При помощи официального портала Правительства Ростовской области.**

1.Переходите по ссылке <http://www.donland.ru/>

2. Выбираете раздел «Кадастровая оценка»



3. В случае если Вы знаете кадастровый номер объекта - скачиваете Приложение № 1 к Постановлению от 27 декабря 2016 № 881. Для того чтобы найти интересующий объект по адресу - скачиваете архивный файл «Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащие адресные характеристики объектов».

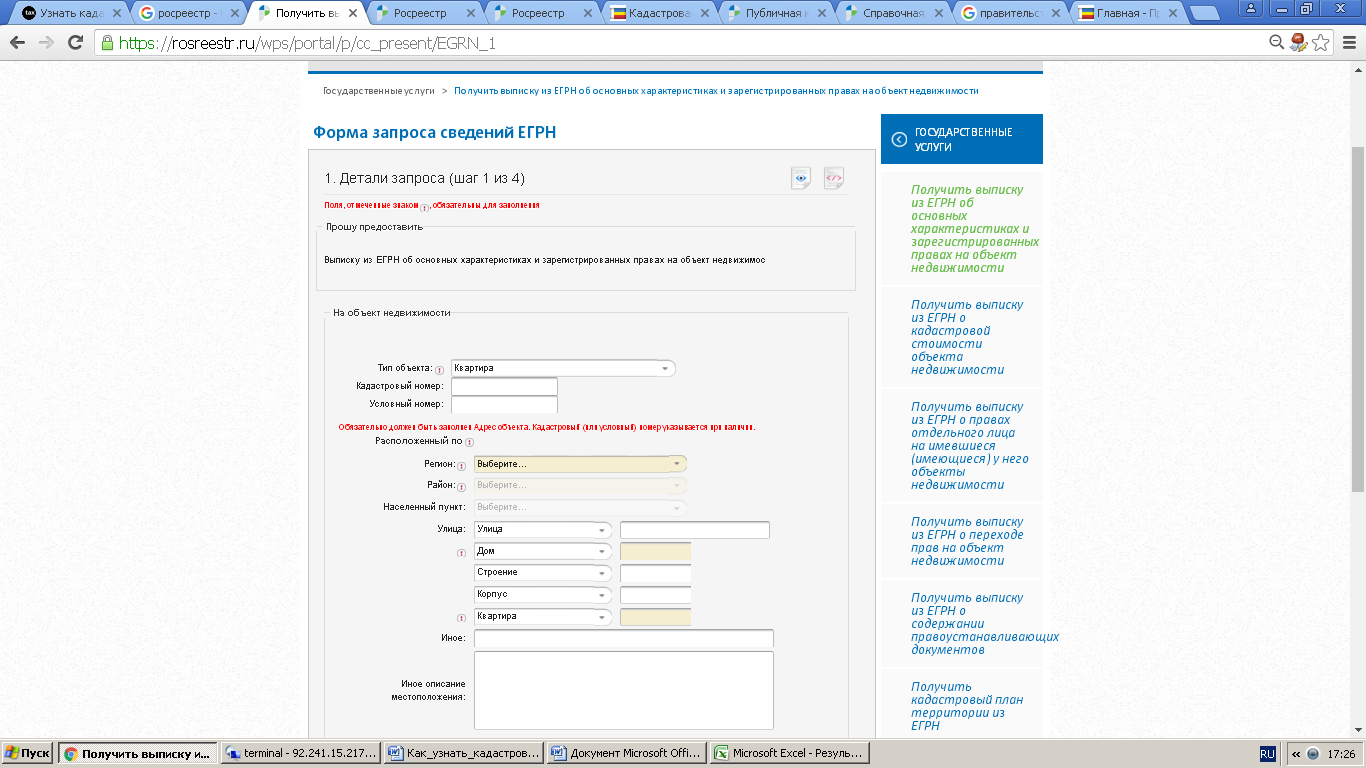


Обращаем внимание, что сведения о кадастровой стоимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), можно узнать, получив выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Сведения предоставляются по запросам любых лиц, в том числе посредством использования сервиса на сайте Росреестра «Получение сведений из ЕГРН», однако получение данных сведений уже не будет бесплатным.

Последовательность действий:

1. Заходите на сайт <https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_present/EGRN_1>
2. Заполняете необходимые данные об объекте.



1. Заполняете сведения о заявителе или его представителе.
2. После заполнения всех необходимых данных на адрес электронной почты, указанный в запросе, приходит код платежа на сумму 290 р.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в срок **не более 3-х рабочих дней** со дня получения органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений.

**Шаг 2. Заполните таблицу.**

В таблице **зеленым** цветом выделены переменные данные (столбцы C, D, F, H), которые меняются в зависимости от Ваших конкретных показателей, например:

- площадь объекта исходя из технических (правовых) документов (столбец C),

-стоимость объекта исходя из кадастрового паспорта (столбец D),

- предполагаемый процент понижения стоимости объекта после принятия кадастровой стоимости равной рыночной – вы можете его определить по собственному мнению и/или с помощью оценщиков (столбец F),

-сумма последнего исчисленного налога на объект из налогового уведомления (столбец H) (применяется только к домам и квартирам).

То есть Ваши конкретные данные относительно объекта недвижимости вводятся только в зеленые столбцы. В столбцы, залитые белым цветом, данные вводить не нужно, поскольку в указанных графах «забиты» постоянные переменные и формулы.

**Желтым цветом** выделены столбцы, которые необходимо заполнить либо оставить первоначальные данные (столбцы E,I), а именно:

- ставки по налогу на недвижимость, действующие с 01.01.2018 г. (столбец 5 - узнать ставку налога в зависимости от объекта и его назначения вы можете на сайте Федеральной налоговой службы по конкретному региону https://www.nalog.ru/rn77/service/tax/);

- расходы, связанные со снижением кадастровой стоимости объекта до уровня рыночной стоимости (столбец 9) (расходы на экспертизу, услуги представителей (юристов) при проведении судебного разбирательства и так далее). Указанная величина расходов приблизительная и может меняться в зависимости от каждого конкретного случая, в таблице указаны расходы исходя из средних цен на 2019 год: 30 000 р. оценка + 40 000 р. судебная экспертиза + 60 000 р. работа юристов = 130 000 р.

В столбцах, залитых **белым цветом** (в них ничего менять не надо), автоматически производится расчет следующих показателей:

- разница между кадастровой стоимостью и предполагаемой рыночной стоимостью в рублях (столбец G);

- предполагаемая рыночная стоимость объекта недвижимости, после понижения стоимости юристами в судебном порядке (столбец J);

- размер вычета с предполагаемой рыночной стоимости по площади (столбец K) (имущественные налоговые вычеты предоставляются на постоянной основе по жилому дому – в размере стоимости 50 кв. м., по квартире – в размере стоимости 20 кв. м.),

- налог с кадастровой стоимости объекта в год (без применения понижающего коэффициента, то есть на четвертый налоговый период (на четвертый год)) (столбец L);

- налог с кадастровой стоимости, исчисленный с понижающим коэффициентом (столбцы M-O) (то есть налог с учетом понижающих коэффициентов, установленных на каждый год в течение трех налоговых периодов);

- налог с рыночной стоимости объекта в год (без применения понижающего коэффициента, то есть на четвертый налоговый период (на четвертый год)) (столбец P);

- налог с рыночной стоимости, исчисленный с понижающим коэффициентом (столбцы Q-S) (то есть налог после понижения в судебном порядке кадастровой стоимости объекта до уровня рыночной стоимости с учетом понижающих коэффициентов, установленных на каждый год в течение трех налоговых периодов).

**4. (Информативно)**

Итоговая выгода от снижения кадастровой стоимости за три года (столбец V), рассчитывается следующим образом:

Данная величина состоит из суммы двух показателей – выгоды от оспаривания стоимости недвижимости и размер возврата переплаченного налога.

1) Выгода от оспаривания стоимости недвижимости рассчитывается как сумма разниц уплаченного налога за будущие 2019 и 2020 года по кадастровой стоимости и предполагаемой рыночной стоимости недвижимости за вычетом расходов, произведенных на оценку имущества (в расчет выгоды не берется 2018 год, так как по нему будет произведен возврат);

2) Сумма к возврату переплаченного налога из бюджета рассчитывается по-разному, исходя из вида недвижимости: так как в Ростовской области налог на имущество (как физических, так и юридических лиц) по кадастровой стоимости объектов стал определяться только с налогового периода 2018 года, вернуть переплаченный налог в данном случае можно только за 2018 год; что касается земельных участков, то кадастровая оценка данных объектов в РО была проведена еще в 2014 году и не менялась (за исключением некоторого количества объектов), в связи с чем произвести возврат налога можно за налоговые периоды 2016 – 2018 годов.

Приложение:

1. Таблица расчета

**11.02.2019**