

Как рассчитать налог на имущество собственнику апартамента

Основные принципы расчета налога на недвижимое имущество (апартамент) физических лиц с 01.01.2015*

Шаг 1. Узнаём кадастровую стоимость объекта

С 01.01.2015 вступили в силу изменения в Налоговый кодекс РФ (НК РФ), согласно которому налог на имущество физлиц отсчитывается от кадастровой (т.е. приближенной к рыночной) стоимости недвижимости.

Кадастровую стоимость Вашего апартамента Вы можете узнать на сайте Росреестра (www.rosreestr.ru):

- на публичной кадастровой карте, введя кадастровый номер, адрес или координату;
- в разделе «Электронные услуги», подразделе «Справочная информация по объектам недвижимости online».

Также это можно сделать в кадастровой палате путем подачи заявления о получении справки о кадастровой стоимости объекта имущества.

Шаг 2. Выбираем ставку

Статьей 401 НК РФ определены объекты налогообложения. Учитывая, что законодательством не определено понятие «апартамент», данная категория подпадает под термин НК РФ «иное помещение» (нежилое).

НК РФ и Закон города Москвы «О налоге на имущество физических лиц» от 19.11.2014 г. № 51 предусматривают следующие ставки налога на апартамент:

2 %

для апартаментов, попадающих в любую из следующих категорий:

- кадастровой стоимостью более 300 млн руб.,
- находящихся в административно-деловых и торговых центрах,
- предназначенных либо фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Административно-деловые и торговые центры, а также нежилые помещения с указанным выше назначением включаются в специальный перечень (см. Постановление Правительства Москвы от 28.11.2014 № 700-ПП).

Критерии для включения недвижимости в Перечень установлены статьей 378.2 НК РФ и Постановлением Правительства Москвы от 14.05.2014 № 257-ПП.

Налоговая льгота в отношении таких апартаментов не предоставляется.

0,5 %

для иных апартаментов, не относящихся к категории облагаемых по ставке 2 %.

Может быть предоставлена налоговая льгота физлицам, осуществляющим профессиональную творческую деятельность в случае использования апартаментов в качестве творческих мастерских, ателье, студий.

Не будьте беспечными оптимистами: некоторые московские комплексы, в которых расположены апартаменты, с высокой вероятностью попадут в Перечень, что предполагает налоговую ставку 2%!

Кстати, ставка налога на квартиры в Москве составляет 0,1% от кадастровой стоимости, при этом сумму налога уменьшают на 20 кв. м. + установлен широкий перечень льгот.

Общий порядок расчёта:

Кадастровая стоимость апартамента * налоговая ставка (0,5 % или 2 %)

Пример расчёта для Фили Град

Для примера возьмем кадастровую стоимость 1 кв м апартамента в Фили Град равной 136 тыс руб. (от средней рыночной стоимости 160 тыс руб. вычтем среднюю разницу между кадастровой и рыночной оценкой равной 15 %)**.

Далее эту стоимость необходимо умножить на площадь апартамента (для примера взят апартамент площадью 65 кв м) и на нужную налоговую ставку (0,5 или 2 %).

136 тыс. руб. * 65 кв м * 0,5 % = 44 200 руб. в год

или

136 тыс. руб. * 65 кв м * 2 % = 176 800 руб. в год

* налог подлежит уплате налогоплательщиками в срок не позднее 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом (т.е. налог за 2015 год подлежит уплате до 1 октября 2016 года).

** согласно Руководителю Департамента экономической политики и развития города Москвы М. Решетникову разница между рыночной и кадастровой стоимостью жилья в Москве составляет 15-20% /Gazeta.ru, «Начнем приучать всех что-то платить», 29.12.2014 г./.