**Налог на имущество физических лиц**

С 1 января 1992 г. в соответствии с Законом РФ от 09.12.91 N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц" физические лица, имеющие в собственности объекты жилого и нежилого фонда (жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения), ежегодно уплачивают налог на строения, помещения и сооружения, введенный для собственников этих видов недвижимого имущества вместо ранее уплачиваемой ими платы за наем в домах государственного, муниципального и ведомственного фонда. Определяемая для уплаты физическими лицами сумма этого налога зависит от размера ставок налога и налоговой базы, т.е. инвентаризационной стоимости объекта налогообложения, определяемой органами технической инвентаризации по восстановительной стоимости, уменьшенной на величину стоимостного выражения физического износа, с учетом коэффициента пересчета восстановительной стоимости, ежегодно устанавливаемого представительными органами местного самоуправления.
В г. Москве с 1992 г. по 2001 г. налог исчислялся на каждое принадлежащее физическому лицу строение, помещение и сооружение по установленной вышеуказанным Законом РФ и Законом г. Москвы от 21 февраля 1996 г. N 5 ставке налога в размере 0,1% от инвентаризационной стоимости строений, помещений и сооружений. За указанный период времени ставка налога не менялась. Инвентаризационная стоимость объектов налогообложения не оказывала существенного влияния на размер налога, поскольку она определялась расчетным путем таким образом, чтобы исчисленная по установленной ставке сумма налога не превышала размера сложившейся в городе платы за наем в государственном, муниципальном и ведомственном фонде. Этот принцип был определен Правительством Москвы в целях сохранения социального равенства нанимателей и собственников жилых помещений.
За последние несколько лет сложилась ситуация, когда инвентаризационная стоимость практически оставалась неизменной и соответственно размер налога не увеличивался, тогда как плата за наем жилья в государственном, муниципальном и ведомственном фонде постепенно повышалась. В связи с этим сумма налога в эти годы была значительно ниже размера платы за наем помещений в государственном, муниципальном и ведомственном фонде и в большинстве случаев составляла от 2 до 7 руб. в год в расчете на одного плательщика.
В целях выравнивания этого положения было принято решение повысить в 2002 г. размер взимаемого с принадлежащих физическим лицам объектов недвижимого имущества налога, увеличив инвентаризационную стоимость имущества за счет повышения коэффициента пересчета восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений (который является элементом оценки) с 1,48 до 15. При этом следует отметить, что рассчитанная по данному коэффициенту инвентаризационная стоимость объектов недвижимого имущества по-прежнему останется значительно ниже их реальной стоимости и стоимости, определяемой органами технической инвентаризации при совершении физическими лицами сделок с недвижимым имуществом на вторичном рынке (купли - продажи, мены, дарения и т.п.), и поэтому будет применяться исключительно для целей исчисления налога на строения, помещения и сооружения.
Кроме того, в 2002 г. в г. Москве изменен порядок исчисления налога на строения, помещения и сооружения. Это связано с изменениями, внесенными Федеральным законом N 168-ФЗ от 17.07.99 в Закон РФ от 09.12.91 N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц". Указанным Законом в качестве налоговой базы для исчисления налога на строения, помещения и сооружения определена суммарная инвентаризационная стоимость, т.е. сумма инвентаризационных стоимостей строений, помещений и сооружений, принадлежащих одному физическому лицу, расположенных на территории представительного органа местного самоуправления, устанавливающего ставки по данному налогу. Указанным Законом ставки налога установлены в определенных пределах в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости (до 300 тыс. руб. - до 0,1%; от 300 до 500 тыс. руб. - от 0,1 до 0,3% и свыше 500 тыс. руб. - от 0,3 до 2%). В этих границах представительным органам местного самоуправления предоставлено право определять дифференциацию ставок в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости, типа использования и по иным критериям.
С 1 января 2002 г. в г. Москве в соответствии с названным Федеральным законом и Законом г. Москвы от 24.10.01 N 54 "О ставках налогов на имущество физических лиц" введены ставки налога на строения, помещения отдельно на жилые и нежилые объекты налогообложения. Ставки установлены в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости в следующих размерах:
- для жилых помещений - при суммарной инвентаризационной стоимости до 300 тыс. руб. - 0,1%; от 300 до 500 тыс. руб. - 0,2%; свыше 500 тыс. руб. - 0,3%;
- для нежилых помещений - при суммарной инвентаризационной стоимости до 300 тыс. руб. - 0,1%; от 300 до 500 тыс. руб. - 0,3%; свыше 500 тыс. руб. - 0,5%.
При этом следует отметить, что в соответствии с вышеупомянутым Федеральным законом дифференцированные ставки налога были введены в действие в большинстве регионов России еще в 2000 - 2001 гг. Наиболее характерные ставки установлены в следующих размерах в зависимости от стоимости имущества: до 300 тыс. руб. - 0,1%; от 300 до 500 тыс. руб. - 0,2%; свыше 500 тыс. руб. - 1,5%. Максимальная ставка 2% установлена лишь в отдельных городах областного значения со стоимости имущества, превышающей 1 млн. рублей и выше, а в некоторых субъектах - только для имущества, используемого для коммерческих целей, стоимость которого превышает 3 млн. руб.
Однако не все собственники будут облагаться налогом на строения, помещения и сооружения. Лица, имеющие право на льготы в соответствии с Законом РФ от 09.12.91 N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц", смогут воспользоваться этим правом и в 2002 г. К ним относятся Герои СССР и Герои РФ; лица, награжденные орденом Славы трех степеней; участники гражданской и Великой Отечественной войн; граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, и участники ликвидации ее последствий; военнослужащие; члены семей военнослужащих, потерявших кормильца; пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством Российской Федерации (пенсии по возрасту, инвалидности, по случаю потери кормильца, за выслугу лет, инвалидам I - III групп, инвалидам с детства, детям - инвалидам в возрасте до 16 лет, детям в возрасте до 18 лет, потерявшим одного или обоих родителей) и др. Не подлежит налогообложению стоимость жилых строений жилой площадью до 50 кв. м и хозяйственных строений и сооружений общей площадью до 50 кв. м, расположенных на участках в садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан.
Помимо льгот, предусмотренных Законом, для отдельных категорий граждан установлены льготы пп. "к" п. 6 и пп. "е" п. 7 Инструкции МНС РФ от 02.11.99 N 54 "По применению Закона РФ "О налогах на имущество физических лиц". Так, полностью освобождены от уплаты налога на строения, помещения и сооружения граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне, имеющие право на эту льготу в соответствии с Федеральным законом "О социальной защите граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне" (к таким лицам относятся граждане, проживавшие в 1949 - 63 гг. в населенных пунктах Российской Федерации и за ее пределами, включенных в утверждаемые Правительством Российской Федерации перечни населенных пунктов, подвергшихся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне, и получившие в период радиационного воздействия суммарную (накопленную) эффективную дозу облучения, превышающую 25 сЗв (бэр), и дети первого и второго поколения указанных граждан, страдающие заболеваниями вследствие радиационного воздействия на их родителей). Для судей, работников аппаратов судов Российской Федерации, которым присвоены классные чины, установлены льготы в виде полного освобождения от уплаты налога, членам их семей - в размере 50% от суммы налога на строения, помещения и сооружения. Льготы для приведенных категорий граждан не предусмотрены Законом РФ от 09.12.91 N 2003-1, однако правомерность их предоставления подкреплена Министерством юстиции Российской Федерации, зарегистрировавшим Инструкцию МНС России от 02.11.99 N 54.
Таким образом, в г. Москве обложению налогом на строения, помещения и сооружения в 2002 г. будут подлежать в основном работоспособные лица, имеющие в собственности объекты недвижимого имущества. Причем собственникам, имеющим одно или несколько помещений суммарной инвентаризационной стоимостью до 300 тыс. рублей, налог будет исчисляться так же, как и раньше, по ставке 0,1%, а сумма налога за них не превысит 300 руб. в год. Плательщикам не надо вызывать оценщиков для оценки своего имущества, т.к. определение инвентаризационной стоимости объектов налогообложения будет произведено централизованно органами МосгорБТИ и соответствующая информация поступит в налоговые органы для исчисления налога.
При этом следует иметь в виду, что у налогоплательщика обязанность по уплате налога возникает с момента вступления в права собственности на имущество. Физические лица приобретают право собственности на приватизированные и приобретенные по различным основаниям (наследование, дарение, мена, продажа и т.п.) жилые и нежилые строения, помещения и сооружения, частные домовладения с момента государственной регистрации прав собственности в органах, осуществляющих их регистрацию (Москомрегистрации), а на квартиры в домах жилищных, жилищно - строительных кооперативов; дачи в дачно - строительных кооперативах, садовые домики в садоводческих товариществах; гаражи, гаражные боксы в гаражно - строительных кооперативах - с момента выплаты паевого взноса в полном объеме (в этом случае физическое лицо уплачивает налог на строения, помещения и сооружения с месяца, в котором был внесен паевой взнос, а по новым строениям, помещениям и сооружениям - с начала года, следующего за их возведением и сдачей в эксплуатацию).
Если строение, помещение или сооружение отчуждено в течение года одним гражданином - плательщиком налогов в пользу другого (купля - продажа, мена, дарение), налог на строения, помещения или сооружения исчисляется и предъявляется к уплате первоначальному владельцу с 1 января текущего года до начала того месяца, в котором он утратил право собственности на указанное имущество, а каждому новому собственнику налог предъявляется с момента вступления в право собственности на строение, помещение или сооружение до момента его отчуждения.
За строения, помещения и сооружения, перешедшие по наследству, налог взимается с наследников с момента открытия наследства, т.е. с момента смерти наследодателя. Однако если наследодателем налог уплачен не был, платеж предъявляется наследникам за весь год.
Граждане, купившие квартиры в рассрочку (например, по договору ренты с пожизненным содержанием), являются плательщиками налога с момента оформления документов, подтверждающих право собственности.
В случаях, когда строения, помещения или сооружения находятся в общей долевой собственности нескольких лиц (совладельцев), налоговые платежи предъявляются каждому из собственников в зависимости от их доли в праве собственности на данное имущество.
В тех случаях, когда имущество находится в общей совместной собственности (т.е. право каждого из собственников распространяется на имущество в целом и у собственников нет определенной доли в этом праве), налоговые платежи исчисляются исходя из соглашения всех собственников в равных долях, а в случае возражения хотя бы одного из собственников исчисление налогов производится на все имущество одновременно всем собственникам в одном платежном извещении.
В случае смерти одного из участников совместной собственности налог на строения, помещения и сооружения оплачивается остальными участниками совместной собственности с даты смерти.
За вновь возведенные гражданами строения, помещения или сооружения налог уплачивается с начала года, следующего за их возведением (сдачей в эксплуатацию). В случае когда отдельные граждане и указанные выше лица, имеющие строения, помещения и сооружения, на протяжении года возвели на месте нахождения этих строений, помещений и сооружений новые постройки (гаражи, сараи и др.) или произвели пристройки, надстройки к основным строениям, за такие постройки, пристройки и надстройки налог взимается также с начала года, следующего за их возведением.
Например:
1. Физическое лицо является членом жилищно - строительного кооператива. Дом не достроен, паевой взнос за квартиру физическим лицом выплачен полностью. Налог со строений будет исчисляться со следующего года после принятия дома в эксплуатацию.
2. Физическое лицо является членом гаражно - строительного кооператива (ГСК). Гаражный бокс построен, сдан в эксплуатацию, пай гражданином выплачен полностью, но он по каким-то причинам не занимает гараж. Налог будет исчисляться со следующего года после принятия ГСК в эксплуатацию.
3. Физическое лицо является членом жилищно - строительного кооператива. Дом сдан в эксплуатацию в 1994 г., пай гражданин полностью выплатил в мае 1999 г. В этом случае налог будет исчисляться с мая 1999 г.
В случае уничтожения, полного разрушения строения, помещения, сооружения взимание налога прекращается начиная с месяца, в котором они были уничтожены или разрушены, на основании документа, подтверждающего этот факт, выдаваемого коммунальными органами, а в сельской местности - органами местного самоуправления.
За строения, помещения и сооружения, не имеющие собственника, или собственник которых неизвестен, или взятые налоговыми органами на учет как бесхозяйные, налог не взимается.
Налог на строение, помещение и сооружение взыскивается независимо от того, эксплуатируются они или нет, и зачисляется в местный бюджет по месту нахождения имущества.
Обязанность по уплате налога прекращается в связи с уплатой налога, возникновением обстоятельств, с которыми налоговое законодательство связывает прекращение обязанности по уплате налога, со смертью налогоплательщика или с признанием его умершим в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации. В соответствии с общей нормой, предусмотренной Налоговым кодексом РФ, задолженность (т.е. сумма налога, не внесенная плательщиком в установленный налоговыми органами срок) по поимущественным налогам умершего лица, признанного умершим, погашается в пределах стоимости наследственного имущества.