**Налог на имущество физических лиц**

**Введение**

В начале XIX в. отмечалось, что государство ничего не может делать для граждан, если граждане ничего не делают для государства. Эта взаимосвязь "гражданин-государство" наиболее основательно осуществляется посредством механизма, определяемого налоговым правом. Закрепление Конституцией Российской Федерации права частной собственности как одного из гарантированных государством прав гражданина неизбежно привлекло "внимание" налогового права к отношениям владения имуществом гражданами.

И ныне все физические лица должны уплачивать установленные законом налоги. Налоговая система Российской Федерации представляет собой совокупность налогов и сборов, принципов, форм и методов их установления , изменения и отмены, уплаты и применения мер по обеспечению их уплаты, а также форм и методов налогового контроля и ответственности за нарушения налогового законодательства.

Задачи налоговой системы - обеспечение государства финансовыми ресурсами с помощью перераспределения национального дохода, создания благоприятных условий для развития предпринимательства, реализация социальных программ.

Налоги являются основным источником формирования доходной части бюджета РФ. И не последнюю роль в этом играют налоги с физических лиц. Физические лица в РФ облагаются несколькими видами налогов, в том числе транспортным налогом, рядом косвенных налогов, включаемых в стоимость покупаемой физическим лицом продукции (например, акцизы), но основными налогами, которые уплачивают практически все граждане, является подоходный налог с физических лиц и налог на имущество физических лиц. С экономической точки зрения налог с физического лица - отчуждение в пользу государства (муниципального образования) части принадлежащего ему на праве собственности имущества. Обязанности по уплате налогов возникают у физического лица при наличии у него объекта налогообложения.

При уплате налога должны быть определены следующие элементы налогообложения: объект налогообложения; налоговая база; налоговый период; порядок исчисления налога; порядок и сроки уплаты налога.

Все налоги и сборы с физических лиц взимаются в соответствии Налоговым Кодексом РФ так , что это не препятствует гражданам в реализации ими прав, оговоренных Конституцией РФ.

В данной работе я рассматриваю налог на имущество физических лиц.

Этот налог является одним из самых обсуждаемых в народе налогов, так как за свою историю он перетерпел множество изменений, связанных определением налоговой базы, предоставлением льгот и множеством иных тонкостей и особенностей уплаты этого налога, которые будут освещены в этой работе и в заключении рассмотрены на конкретном примере.

Множество вопросов и проблем возникает у граждан в связи с незнанием этих особенностей налога на имущество физических лиц. А “незнание законов не освобождает от ответственности”. Наше налоговое законодательство оставляет желать много лучшего, но тем не менее его необходимо досконально знать, особенно в части налогообложения физических лиц, т.к. это касается каждого гражданина.

**Понятие налога на имущество физических лиц**

Закон Российской Федерации “О налоге на имущество физических лиц” был принят 9 декабря 1991 г. До него в советский период действовало налогообложение принадлежащего гражданам имущества лишь по отдельным его видам, в сущности единичным: это налоги с владельцев строений и налог с владельцев транспортных средств. До 50 — 60-х гг. существовали и налоги с владельцев скота, налогообложение земли. Поскольку перечень объектов налогообложения был ограниченным, обобщающее их наименование и единый нормативный акт отсутствовали; регулирование производилось отдельными нормативными актами по конкретным видам имущества.

Поимущественные налоги действовали в царской России (например, квартирный налог, налог с наследства). В настоящее время они взимаются в зарубежных странах со стоимости движимого и недвижимого имущества, обычно по невысоким ставкам, в системе местного налогообложения.

Особенность имущественных налогов состоит в том, что их объектом является имущество само по себе, а не как источник дохода.

Рассматриваемый Закон как единый акт установил налогообложение имущества граждан, охватывающее разнообразные его виды. Выделены были в порядке исключения автомобили, мотоциклы и другие самоходные машины и механизмы на пневмоходу, налогообложение которых регулируется особым нормативным актом.

Затем круг объектов налога на имущество по действующему законодательству был существенно заужен. Объектами налогообложения выступало только недвижимое имущество: жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения. Это изменение остается в силе и по сей день.

Налог на имущество физических лиц является местным налогом, то есть данный вид налога устанавливается Налоговым кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах, и обязателен для физических лиц к уплате на территории соответствующего муниципального образования. Иначе говоря, для того чтобы налог действовал, он должен быть узаконен на местном уровне. Для этого местный представительный орган (например, муниципальное собрание депутатов) принимает соответствующее решение о взимании налога на имущество с физических лиц.

По общему правилу основные элементы налогообложения (налогоплательщики, объект налогообложения, налоговая база) устанавливаются на федеральном уровне — в НК РФ или ином федеральном законе.

На местах определяются налоговые ставки, порядок и сроки уплаты налога. Также могут быть установлены налоговые льготы в дополнение к уже установленным НК РФ, основания и порядок их применения.

Основным нормативным правовым актом, регулирующим порядок взимания налога на имущество физических лиц, является Закон РФ от 9 декабря 1991 г. № 2003-1 «О налогах на

становление имущество физических лиц» (с изм. и доп. от 22 декабря 1992 г., 11 августа 1994 г., 27 января 1995 г., 17 июля 1999 г., 24 июля

2002 г., 22 августа 2004 г.)

**Круг налогоплательщиков**

Кто является плательщиком налога на имущество физических лиц.

В соответствии с положениями Закона «О налогах на имущество физических лиц» плательщиками налогов на имущество физических лиц являются граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства, имеющие на территории Российской Федерации в собственности имущество, признаваемое объектом налогообложения, а именно: жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения.

Гражданским кодексом предусмотрен ряд оснований возникновения права собственности на имущество. При этом их можно разделить на две основные группы

1. Первоначальные, когда право собственности на недвижимость возникает впервые.

2. Производные, когда право данного собственника зависит от прав его предшественника, то есть переходит от предыдущего собственника.Итак, обратим внимание на следующий момент: плательщиком налога является только собственник этого имущества .

А для того, чтобы статьть собственником, недостаточно просто въехать в квартиру. В соответствии со ст. 219 ГК РФ, а также законом РФ от 21 июля

1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп. от 5 марта,

12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г., 11 мая,

29 июня, 22 августа, 2 ноября, 29, 30 декабря 2004 г„5, 31 декабря 2005 г.) право собственности возникает с момента государственной регистрации. Лишь после того как имущество будет внесено в государственный реестр, счастливый обладатель недвижимости становится законным собственником и, соответственно, налогоплательщиком.

Хотелось бы отметить следующую важную деталь: если собственниками имущества являются несовершеннолетние дети, то налог должен уплачиваться родителями, опекунами или попечителями. Налог на строения, помещения и сооружения за детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, обязаны уплачивать учреждения, в которых они находятся на полном государственном обеспечении.

При этом налог уплачивается за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, за счет государственных внебюджетных фондов и других незапрещенных законом источников (Письмо УМНС по г. Москве от 18.11.2002 г. № 27-08 и/55397)

В случае, когда физическое лицо не проживает по месту нахождения имущества, признаваемого объектом налогообложения, налоговое уведомление на уплату исчисленного налога направляется налогоплательщику по почте заказным письмом по адресу его места жительства.

Какое имущество является объектом налогообложения.

Некоторые тонкости налогообложения.

Имуществом, признаваемым объектом налогообложения, являются: жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения, находящиеся в собственности граждан РФ или иностранных граждан, и расположенные соответственно на территории РФ.

Несколько иная ситуация складывается с жилищными кооперативами. В соответствии с п. 4 ст. 218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного и иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное кооперативом приобретают право собственности на указанное имущество. И в данном случае не имеет значения, было ли зарегистрировано право собственности на это имущество.

Как разъясняют налоговые органы, момент возникновения права собственности посредством государственной регистрации, предусмотренной п. 1 ст. 131 ГК РФ, в данном случае для целей налогообложения не имеет принципиального значения, так как происходит государствееная регистрация уже приобретенного права собственности. Следовательно, физическое лицо является плательщиком налога на строения, помещения и сооружения с месяца, в котором был полностью внесен паевый взнос.

Право собственности на имущество может принадлежать как одному лицу, так и одновременно двум и более лицам - право общей собственнности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Если имущество, признаваемое объектом налогообложения находится в долевой собственности нескольких физических лиц, налогоплательщиком в отношении этого имущества признается каждое из этих физических лиц соразмерно его доли в этом имуществе. В аналогичном порядке определяются налогоплательщики, если такое имущество находится в общей долевой собственности физических лиц и предприятий.

Если имущество, признаваемое объектом налогообложения находится в общей совместной собственности нескольких физических лиц, они несут равную ответственность по исполнению налогового обязательства. При этом плательщиком налога может быть одно из этих лиц, определяемое по соглашению между ними.

Налог на имущество также уплачивается в отношении жилых домов, квартир, дач и иных строений, помещений и сооружений, входящих в паевые инвестиционные фонды, пропорционально доле, находящейся в собственности физ. лица.

Стоит обратить внимание и на то, что за строения, помещения и сооружения налог уплачивается независимо от того, эксплуатируется это имущество или нет.

Оценке для целей налогообложения не подлежат :

строения, помещения и сооружения:

строящиеся;

самовольно возведенные;

признанные по различным причинам непригодными для дальнейшей эксплуатации;

Бесхозяйные;

назначение которых не определено.

Имущество, которое не подлежит налогообложению:

специально оборудованные сооружения, строения, помещения (включая жилье), принадлежащие деятелям культуры, искусства и народным мастерам на праве собственности и использ-польппрлопрлиуемые исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также жилая площадь, используемая

для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек и других организаций культуры (на период такого их использования).

Для получения льгот представляется справка, выданная соответствующим органом, дающим разрешение на использование сооружений, помещений или строений под вышеназванные цели;

расположенные на участках в садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан жилье строения жилой

площадке дo 50 м² и хозяйственные строения и сооружения

общей площадью до 50 м²

Для получения льготы предоставляется справка, выданная органами технической инвентаризации.

В случае уничтожения, полного разрушения строения, помещения, сооружения взимание налога прекращается начиная с месяца, в котором они были уничтожены или разрушены. Основанием к этому является документ, подтверждающий этот факт, выдаваемый органами технической инвентаризации , а в сельской местности – органами местного самоуправления.

За строения, помещения, соружения, не имеющие собственника, или собственник которых неизвестен, или взятых налоговыми органами на учет как бесхозяйные, налог не взимается.

**Определение налоговой базы**

Налоговой базой для исчисления налога на строения, помещения и сооружения является суммарная инвентаризационная стоимость объекта, определяемая органами технической инвентаризации.

Инвентаризационная стоимость - это восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на

строительную продукцию, работы и услуги.

Суммарная инвентаризационная стоимость — это сумма инвентаризационных стоимостей строений, помещений и сооружений, признаваемых объектами налогообложения и расположенных на территории представительного органа местного

самоуправления, устанавливающего ставки по данному налогу.

Интересно отметить, что ранее с каждого объекта налог

уплачивался по ставке не более 0,1% от инвентаризационной стоимости имущества. Но в июле 1999 г. соответствующая норма

Закона РФ «О налоге с имущества физических лиц» была изменена, в результате чего ставка стала устанавливаться в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости.

Соответственно, при расчете суммы налога налоговые органы складывают стоимость принадлежащего гражданину имущества (квартиры, дачи и т.д.).

А поскольку ставки налога установлены дифференцированно в зависимости от стоимости имущества, сумма налога при использовании суммарной инвентаризационной стоимости получается гораздо больше, чем если бы использовалась инвентаризационная стоимость каждого объекта.

Приказом Минстроя РФ от 4 апреля 1992 г. № 87 «Об утверждении Порядка оценки строений, помещений и сооружений принадлежащих гражданам на праве собственности» утвержден порядок оценки строений, помещений и сооружений принадлежащих гражданам на праве собственности.

Согласно указанному Порядку оценку объектов осуществляют местные бюро технической инвентаризации, которые при необходимости привлекают на договорной основе страховые, проектные, строительные и иные организации. Оценка строении, помещений и сооружений производится по их инвентаризационной стоимости, которая для целей налогообложения принимается равной восстановительной стоимости, уменьшенной на величину стоимостного выражения физического износа на момент оценки.

При этом восстановительная стоимость пересчитывается по уровню цен 1991 r, на основе нормативных документов а затем – по уровню цен текущего года (т.е. года оценки) на основании коэффициентов, утверждаемых органами исполнительной власти субъектов РФ.

**Особенности определения налоговой базы**

Закон «О налогах на имущество физических лиц» устанавливает правила начисления налога.

Согласно п. 3.3 Порядка инвентаризационная стоимость помещений, других площадей определенного функционального назначения рассчитывается исходя из инвентаризационной стоимости строения или сооружения, неотъемлемой частью которого они яв ляются, по соотношению показателей (погонных метров, метров квадратных, метров кубических) помещения и объекта в целом.

Для квартир, гаражных боксов, других помещений, принадлежащих гражданам на право собственности, устанавливается единый функциональный показатель — кубический метр.

Инвентаризационная стоимость приватизированных строений, помещений и сооружений в первый год начисления налога принимается равной их стоимости и, определенной при приватизации,

Точкой отсчета оценки строений, помещений и сооружений, инвентаризационная стоимость которых неизвестна, являются цены 1982 г. с учетом коэффициентов, введенных в 1987 г. Далее применяется общий порядок пересчета.

**Налоговые ставки**

Поскольку налог на имущество физических лиц является местным налогом, ставки налога на строения, помещения и сооружения устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления. Ставки налога устанавливаются в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости имущества в пределах, представленных ниже, в таблице.

Пределы ставок налога

|  |  |
| --- | --- |
| Стоимость имущества | Ставки налога |
| До 300 тыс. руб. | До 0.1 % |
| От 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб. | От 0.1 до 0.3 % |
| Свыше 500 тыс. руб. | От 0.3 до 0.2 % |

Представительные органы местного самоуправления могут определять дифференциацию ставок в установленных пределах в зависимости от: суммарной инвентаризационной стоимости; типа использования; иных критериев,

Ставки могут устанавливаться в зависимости от того жилое это помещение или нежилое, используется для хозяйственных нужд или коммерческих, кирпичное, блочное или построено из дерева и т.п

Налоги зачисляются в местный бюджет по местонахождению (регистрации) объекта налогообложения.

Далее хотелось бы рассмотреть наиболее сложную и актуальную особенность этого налога, а именно – льготы.

**Льготы по налогу на имущество физ. лиц**

Законом РФ «О налогах на имущество физических лиц» предусмотрены категории граждан, которые освобождаются от уплаты налога на имущество. Эти категории приведены ниже:

Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, лица, награжденные орденом Славы всех трех степеней; (в ред. Федерального закона от 11.08.1994 N 25-ФЗ) инвалиды I и II групп, инвалиды с детства; (в ред. Федерального закона от 11.08.1994 N 25-ФЗ) участники гражданской и Великой Отечественной войн, других боевых операций по защите СССР из числа военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, и бывших партизан.

(в ред. Федерального закона от 11.08.1994 N 25-ФЗ)

лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, органов внутренних дел и государственной безопасности, занимавшие штатные должности в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период Великой Отечественной войны, либо лица, находившиеся в этот период в городах, участие в обороне которых засчитывается этим лицам в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии;

(в ред. Федерального закона от 11.08.1994 N 25-ФЗ)

граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС; и получающие льготы в соответствии с Законом РФ от 15 мая 1991г. № 1224-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльскрй АЭС» (с изм. и доп. От 26 апреля, 22 августа, 29 декабря 2004г.), в том числе пострадавшие от катастрофы, и участники ликвидации ее последствий, переселившееся с территории Украины, республики Беларусь и других государств на территорию РФ для постоянного проживания, независимо от того, являются ли они ее гражданами, в соответствии с международными договорами РФ.

граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, имеющие право на льготу в соответствии с Федеральным Законом от 26 ноября 1998г. № 175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов производственных отходов в реку Теча» (с изм. и доп. от 7 августа 2000г., 29 декабря 2001г., 22 августа, 29 ДЕКАБРЯ 2004г.)

лица, принимавшие непосредственное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями,

имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более;

(абзац введен Федеральным законом от 27.01.1995 N 10-ФЗ)

члены семей военнослужащих, потерявших кормильца; льгота предоставляется на основании пенсионного удостоверения, в котором проставлен штамп "вдова (вдовец, мать, отец) погибшего воина" или имеется соответствующая запись, заверенная подписью руководителя учреждения, выдавшего пенсионное удостоверение, и печатью этого учреждения. В случае, если указанные члены семей не являются пенсионерами, льгота предоставляется им на основании справки о гибели военнослужащего.

(абзац введен Федеральным законом от 11.08.1994 N 25-ФЗ)

лица, пострадавшие от радиационных воздействий:

получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами вследствие радиационных аварий и их последствий на других (кроме чернобыльской АЭС) атомных объектах гражданского или военного назначения в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику; лица из числа летно-подъемного, инженерно-технического состава гражданской авиации и служебных пассажиров, выполнявших в составе экипажей воздушных судов и их служебных пассажиров в период с 1958 по 1990 гг. полеты с целью радиационной разведки с момента ядерного выброса (взрыва) с последующим сечением и сопровождением радиоактивного облака, его исследованием, регистрации мощности доз в эпицентре взрывов и по ядерно-радиационному следу при испытаниях ядерного оружия, ликвидации последствий ядерных и радиационных аварий на объектах гражданского и военного назначения.

Налог на строения, помещения и сооружения не уплачивается:

пенсионерами, получающими пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством Российской Федерации; для получения льготы представляется пенсионное удостоверение. Эта льгота распространяется также и на инвалидов III группы.

гражданами, уволенными с военной службы или призывающимися на военные сборы, выполнявшими интернациональный долг в Афганистане и других странах, где велись боевые действия;

родителями и супругами военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;

Также существуют льготы на некоторые строения. Это имущество, не облагаемое налогом, перечислено выше под заголовком «Некоторые тонкости налогообложения».

Местные власти имеют право устанавливать дополнительные налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками.

В соответствии с п. 7 ст, 5 Закона «О налогах на имущество физических лиц» при возникновении права на льготу в течение календарного года перерасчет налога производится с месяца, в котором возникло это право.

При этом налогоплательщики должны самостоятельно обратиться в налоговые органы и предоставить документы, подтверждающие право на налоговую льготу. В случае несвоевременного обращения за предоставлением льготы по уплате налогов перерасчет суммы налогов производится не более чем за 3 года по письменному заявлению налогоплательщика.

**Обязанность предоставления налоговой декларации**

Исчисление налога на имущество физических лиц производится налоговыми органами на основании данных об инвентаризационной стоимости строений, помещений и сооружений

Органы, осуществляющие регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также органы технической инвентаризации обязаны ежегодно до 1 марта представлять в налоговый -орган сведения, необходимые для исчисления налогов, по состоянию на 1 января текущего года.

Органы, осуществляющие учет и (или) регистрацию недвижимого имущества, являющегося объектом налогообложения, обязаны сообщать о расположенном на подведомственной им территории недвижимом имуществе и их владельцах в налого вые органы в течение 10 дней после регистрации имущества.

Приказ Госстроя РФ и МНС РФ от 28 февраля 2001 г.

№ 36//БГ-3-08/67 «Об утверждении Порядка представления уполномоченными организациями технической инвентаризации в налоговые органы сведений об объектах недвижимого имущества» утвердил данный Порядок. В соответствии с этим Порядком организации технической инвентаризации направляют в налоговые органы сведения об инвентаризационной стоимости расположенного на подведомственной им территории недвижимого имущества и о его владельцах.

Сведения об инвентаризационной стоимости объектов налогообложения представляются на основании данных технических паспортов.

В случае, если отсутствуют технические паспорта объектов недвижимого имущества или плановая инвентаризация таких объектов не была проведена в течение последних 5 лет, организации технической инвентаризации представляют сведения по результатам массовой оценки объектов, которые могут быть скорректированы после проведения полной паспортизации объекта и предоставления выписки в налоговый орган о его инвентаризационной стоимости.

В случае, если объект налогообложения на момент предоставления сведений не поставлен правообладателем на технический учет, организации технической инвентаризации предъявляют сведения по результатам визуального наблюдения, которые впоследствии могут быть скорректированы после пpoведения полной паспортизации объекта и предоставления выписки в налоговый орган о его инвентаризационной стоимости (п. 3 Порядка).

У налогоплательщиков часто возникает вопрос можно ли обратиться в налоговую инспекцию для исчисления налога с результатом оценки, полученной у независимого оценщика?

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 1З5-ФЗ «Об оценочной деятельности» позволяет налогоплательщику обратиться к независимому оценщику в случае возникновения спора о стоимости недвижимости с организациями технической инвентаризации. Причем этот спор может быть решен и в судебном порядке. После решения такого спора и представления организацией технической инвентаризации в налоговые органы уточненных данных об инвентаризационной стоимости строений, помещений и сооружений будет произведен перерасчет налога.

Особенности определения сроков начисления налога

Если имущество в течение года было продано или иным образом отчуждено, налог на имущество исчисляется и предъявляется к уплате первоначальному владельцу с 1 января текущего года до начала того месяца, в котором утратил право собственности на указанное имущество, а каждому новому собственнику налог предъявляется с момента вступления в право собственности на строение, помещение и сооружение до момента его отчуждения. При наследовании, налог упалчивается наследником с момента объявления решения суда о смерти наследодателя.

Уплата налога по новым строениям, помещениям производится с начала года, следующего за их возведением и сдачей в эксплуатацию.

В случае, когда лица имеющие строения, помещения и сооружения, на протяжении года возвели на местонахождении этого имуществановые постройки (гаражи, сараи и др.) или, произвели пристройки к основным строениям, за такие постройки и пристройки налог взимается также с начала года, следующего за их возведением.

При покупке недвижимого имущества в рассрочку налог уплачивается с момента оформления документов, подтверждающих право собственности.

**Налоговое уведомление и требование об уплате**

Налоговые органы не позднее 1 августа вручают гражданам налоговые уведомления на уплату налогов на имущество.

Уплата налогов производится равными долями в два срока- позднее 15 сентября и 15 ноября. При этом налогоплательщик- может уплатить налог в полной сумме по первому сроку уплаты, т.е. не позднее 15 сентября.

В случае неуплаты налога в срок налогоплательщику направляется требование об уплате налога.

Санкцией за неуплату налога в срок является также начисление пени. Пеня начисляется за каждый календарный день просрочки в процентах от неуплаченной суммы налога, При этом процентная ставка пени принимается равной 1/300 действующей и это время ставки рефинансирования Центрального банка РФ.

В случае, если по недосмотру налоговых органов граждане своевременно не были привлечены к уплате налогов, налог на имущество может быть зачислен не более чем за 3 предшествующих года.

За такой же период допускается пересмотр неправильно произведенного обложения. В этих случаях дополнительные суммы налогов на имущество уплачивается в следующие сроки: суммы, дополнительно причитающиеся за текущий год,— равными долями в остающиеся до конца года сроки, но с тем чтобы на уплату соответствующей суммы было не менее 30 дней; суммы, начисленные на текущий год по истечении всех сроков уплаты и за предшествующие годы, — равными долями в 2 срока: через месяц после начисления сумм (после вручения налогового уведомления) и через 1 месяц после первого срока уплаты.

Такие же сроки устанавливаются и при перерасчете платежей и доначислении сумм за текущий год в связи с неправиль ным определением стоимости строений, помещений и сооружений, с неправильным применением ставок и т.д.

Также установлены специальные правила уплаты налога в си туациях, когда уже начисленные ранее суммы налогов должны быть снижены или отменены в связи с возникновением права на льготы, утратой права собственности и по другим причинам:

1) если срок уплаты налога еще не настал. В таких случаях суммы налога, подлежащие снижению, исключаются равными долями по всем срокам уплаты;

если произведен первый платеж. В этом случае суммы налогa, подлежащие снижению, исключаются из суммы, уплачиваемой к очередному сроку уплаты, Пеня, уплаченная по этим срокам, уменьшается на ту же долю, на которую уменьшена первоначальная сумма платежа, а излишне уплаченная пеня засчитывается в погашение платежа по очередному сроку;

если все сроки уплаты истекли и налог полностью уплачен.

В этом случае сумма излишне уплаченных налогов подлежит возврату по письменному заявлению налогоплательщика.

При этом стоит обратитить внимание на то, что если у налогоплательщика имеется задолженность по налогам или пеням, подлежащим зачислению в тот же местный бюджет, в первую очередь за счет суммы переплаченных налогов будет погашена эта недоимка (задолженность), а уже оставшаяся часть возвращена налогоплательщику.

Пример расчета налога на имущество физических лиц

Семья Мироновых в составе двух взрослых и одного несовершеннолетнего ребенка является собственником недвижимости – однокомнатной квартиры в Санкт-Петербурге.

Квартира расположена на 4м этаже шлакобетонного пятиэтажного дома, постройки 1962 года; общей площадью 30 кв. метров, в том числе жилой - 16, 2 кв. метра; кухня – 5,8 кв. метра.

Инвентаризационная оценка указанной квартиры составляет 125108 руб. Квартира находится в долевой собственности в равных долях по 1/3 –каждому собственнику.

Семье Мироновых при уплате налога льготы не предоставляются.

Расчет налога

Налоговая ставка в Санкт-Петербурге составляет 0.1 %

125108 руб. х 0.1 % = 125 руб. 108 коп.

В соответствии с пунктом 4 статьи 225 НК РФ сумма налога определяется в полных рублях. При этом сумма налога менее 50 копеек отбрасывается, а 50 копеек и более округляется до полного рубля. Эта норма установлена в отношении налога на доходы физических лиц, но на практике зачастую применяется и в отношении других налогов, уплачиваемых гражданами.

С учетом округления сумма налога равна 126 рублей.

126руб. / 3 человека = 42 руб.

На каждого члена семьи Мироновых налог на имущество составляет 42 руб.

Сумма налога разбивается на равные доли для уплаты в два срока – не позднее 15 сентября и 15 ноября.

В нашем случае: 21 руб. каждый член семьи Мироновых должен уплатить до 15 сентября, и столько же – до 15 ноября.

За несовершеннолетнего ребенка налог должны уплатить родители.

Основные принципы систем налогообложения имущества физических лиц в странах с развитой рыночной экономикой

(Интересные справочные факты)

Имущественные налоги в странах с развитой рыночной экономикой обеспечивают доходную часть местных бюджетов.

К основным принципам систем налогообложения имущества физических лиц в странах с развитой рыночной экономикой можно отнести следующие:

1) объектом налогообложения, как правило, выступают земля, здания и сооружения, поскольку в отличие от движимого имущества они могут быть относительно легко выявлены и идентифицированы. В большинстве стран налог уплачивается владельцами недвижимости; плательщиками имущественного налога могут быть также арендатор или оба вышеупомянутых лица;

2) при определении налогооблагаемой базы имущественного налога обычно используется рыночная стоимость налогооблагаемых объектов, что стимулирует наиболее экономически рациональное их использование. В одних странах в качестве основы берется арендная стоимость недвижимого имущества, в других странах - капитализированная, то есть аккумулированная стоимость объекта на указанную базовую дату. Сама методика определения стоимости недвижимого имущества основывается либо на сравнении продаж, то есть на изучении цен рыночных сделок с объектами недвижимости, либо на капитализации дохода от потенциального наилучшего и самого выгодного использования недвижимого имущества, либо на уровне затрат, то есть на расчете расходов, которые потребовались бы на полное восстановление данного объекта недвижимости, либо на сочетании всех трех перечисленных методов.

Рыночная стоимость имущества физических лиц обычно определяется на основе лучшей или наивысшей стоимости собственности. Данный подход может стать поводом к возникновению потенциальных проблем при оценке, если собственность используется для таких целей, которые не могут привести к появлению лучшей или наивысшей стоимости этой собственности. Налогоплательщик может оспорить вопрос о том, какая стоимость является лучшей или наивысшей, особенно если речь идет о коммерческих участках, где собственность используется для различных целей;

3) при определении стоимости недвижимого имущества обычно используется не индивидуальная оценка каждого отдельного объекта, а массовая оценка на основе применения стандартных процедур расчета стоимости объектов для целей налогообложения. Это позволяет оценивать большее число объектов при относительно небольших затратах. Во многих странах применяются те или иные системы кадастров, предназначенные для учета информации о собственности. В большинстве стран для хранения и обработки информации, касающейся недвижимого имущества, используются компьютерные технологии.

В качестве одного из элементов оценочного процесса, как правило, предусмотрен обмен информацией между различными заинтересованными уровнями государственной власти, а от налогоплательщиков может требоваться представление дополнительной информации.

Права налогоплательщика на получение доступа к информации, которая хранится на централизованной основе, в разных странах не одинаковы; при этом в одних государствах такие права у налогоплательщиков отсутствуют, а в других последним могут направляться выдержки из реестра, если проведена корректировка или внесены изменения в стоимость недвижимого имущества. Кроме того, по запросу налогоплательщика может предоставляться информация об оценке недвижимого имущества;

4) льготы по налогообложению предоставляются либо по категориям налогоплательщиков, как правило, социально незащищенных, либо в некоторых странах учитываются семейное положение налогоплательщика, уровень его доходов, характер собственности, то есть недвижимое имущество, обеспечивающее осуществление общественно полезных видов деятельности. К видам недвижимого имущества, полностью или частично освобождаемого от обложения налогом, в большинстве стран относятся объекты культуры, образования, предназначенные для общественных нужд, государственного управления, религиозных целей. Освобождение от уплаты налогов может предоставляться на некоторый фиксированный срок с целью стимулирования определенных видов деятельности. Преимущество обычно отдается льготированию объектов (типов недвижимого имущества), а не налогоплательщиков, в соответствии со следующим принципом: налогом непосредственно облагается само недвижимое имущество, а не его владелец;

5) налог на недвижимое имущество является, по преимуществу, местным налогом и поступает в местные бюджеты. Он может также быть федеральным налогом, но средства от его уплаты могут распределяться между бюджетами всех уровней;

6) ставки налога зависят от конкретной законодательной и экономической практики в той или иной стране и подразделяются на фиксированные и переменные. Фиксированные ставки устанавливаются центральными органами власти той или иной страны и представляют собой некоторый исходно заданный процент от налогооблагаемой стоимости. При этом размер налоговых поступлений не определяется заранее, поскольку величина налогооблагаемой базы - переменная величина.

В некоторых странах местные власти планируют ставку налога на недвижимое имущество исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы. Ставка налога, таким образом, является переменной величиной. При этом в одних случаях местные власти наделены самыми широкими полномочиями в выборе размеров ставок, а в других - действуют общегосударственные и региональные нормативные акты, ограничивающие минимальную или максимальную величину ставки либо и то и другое вместе.

Естественно, конкретные системы налогообложения недвижимого имущества в каждой стране имеют свои особенности.

Вот несколько примеров

1. В Канаде единый налог на недвижимое имущество взимается во всех провинциях и основывается на ежегодно оцениваемой стоимости недвижимости (рыночной стоимости земли со всеми сооружениями, которые на ней находятся). Ставки налога различаются в зависимости от вида недвижимого имущества. Местные власти планируют ставку налога на недвижимое имущество исходя из предполагаемых бюджетных расходов и величины имеющейся налогооблагаемой базы. Ставка налога, таким образом, является переменной величиной.

По общему правилу, местные налоги на недвижимое имущество могут служить основой вычетов для целей подоходного налога. Однако налоги на недвижимое имущество, выплачиваемые применительно к незастроенным землям, могут быть основой для вычетов только в размере валового дохода с этой земли. Исключение из этого ограничения делается для компаний, чей основной бизнес заключается в сдаче в аренду, в найме, продаже или в строительстве.

2. В Великобритании взимается единый налог на недвижимое имущество, используемое для ведения предпринимательской деятельности. Налогооблагаемая база - предполагаемая сумма годовой арендной платы.

3. Во Франции взимаются три различных налога: налог на застроенные участки, налог на незастроенные участки и налог на жилье.

Налогом на застроенные участки облагаются здания, расположенные во Франции. Этот налог исчисляется посредством применения определенных устанавливаемых ежегодно органами местного самоуправления коэффициентов к половине стоимости условной арендной платы в порядке, определенном местным земельным реестром. От обложения налогом на застроенные участки освобождаются государственная собственность; здания, находящиеся за пределами городов и предназначенные для сельскохозяйственного использования; этот налог не уплачивают физические лица старше 75 лет и получающие пособия из общественных фондов и пособия по инвалидности.

Налог на незастроенные участки (в основном находящиеся в частной собственности земельные и лесные участки) исчисляется посредством умножения 80% стоимости условной арендной платы на коэффициенты, устанавливаемые органами местного самоуправления. От его уплаты освобождаются участки в государственной собственности и могут временно освобождаться участки, предназначенные под развитие сельскохозяйственного производства.

Налог на жилье - это местный налог, уплачиваемый ежегодно любым лицом, проживающим в жилом помещении на 1 января каждого года. Налог исчисляется посредством умножения стоимости условной арендной платы жилья, определенного местным земельным реестром, на коэффициенты, устанавливаемые органами местного самоуправления.

4. В Швеции государственным налогом на недвижимость облагаются все виды недвижимости, которая может быть использована для проживания, в коммерческих и производственных целях. Налогооблагаемая база - оцененная стоимость имущества на дату на два года ранее, чем соответствующий налоговый год (в случае частного жилого помещения за границей - 75 % его рыночной стоимости).

В данном случае обеспечивается преимущество, связанное с тем, что органы, проводящие оценку, могут проанализировать всю информацию, необходимую для оценки.

Ставка налога составляет 1,3% - на дома, разделенные на арендуемые квартиры и блоки квартир, 1,0% - на помещения, используемые в коммерческих целях, и 0,5% - на промышленную собственность. Новые жилые помещения освобождаются от налога на первые пять лет; на следующие пять лет ставка уменьшается на 50%.

Налог на недвижимое имущество взимается в 130 странах, но значимость этого налога в общей системе налогообложения различна. В большинстве стран поступления от налога на недвижимое имущество составляют от 1 до 3% от общих налоговых поступлений на всех уровнях структур власти.

Поскольку в подавляющем большинстве зарубежных стран налог на недвижимое имущество является местным, поступления от него составляют основную статью доходов бюджетов местных органов власти. Например, в некоторых штатах Австралии поступления от этого налога составляют более 90% местного бюджета, в США - до 75% (в Нью-Йорке - 40% собственных доходов бюджета), в Канаде - до 80%.

**Заключение**

В заключение хотелось бы подвести итоги и еще раз обратить внимание на некоторые парадоксы, связанные с налогом на имущество физических лиц и рассмотреть их на конкретных примерах жизненных ситуаций.

В понедельник, 15 сентября, истекает срок уплаты первой половины налога на имущество – все собственники квартир, дач, домов, гаражей и иной недвижимости должны дойти к этому сроку до банка и перевести в бюджет несколько сот рублей.

Семья из четырех человек (двое родителей, студент, учащийся на дневном отделении, и школьник) получила по почте письмо из налоговой инспекции с уведомлением на уплату налога на имущество. Все члены дружного семейства являются собственниками квартиры. Родители были удивлены, что налог потребовали платить не только взрослых, но и несовершеннолетних детей.

Между тем, еще в конце августа Минфин озвучил свою позицию: налоговые уведомления рассылаются на всех собственников. То есть, если родители решили оформить квартиру на ребенка, то на него ежегодно фискальное ведомство и будет выписывать налоговые уведомления. Даже если собственник дорогостоящей недвижимости ездит в колясочке. А вот взыскать штраф с малолетнего неплательщика нельзя. Но не пени, поскольку последняя не является мерой налоговой ответственности. То есть пени будут начислять на несовершеннолетнего. В случае неуплаты налога может быть обращено взыскание на имущество, с которого взимается налог.

Напомним, что за несвоевременную уплату с гражданина взыскивается неустойка. Сам налог на имущество рассчитывается налоговыми инспекциями, а соответствующие уведомления рассылаются заказными письмами. А вот льготы надо доказывать самостоятельно, представив в районную инспекцию соответствующие документы.

В целом для семейства не имеет значения, на кого выписано уведомление – от перемены мест слагаемых сумма не меняется. Налог начисляется исходя из стоимости квартиры и распределяется пропорционально долям собственников (если имущество оформлено в общую совместную собственность и не оговорено иное – то равными долями). Если бы родители оформили квартиру только на себя, то налоговое бремя всей семьи не увеличилось бы и не уменьшилось.

А вот пенсионеры, инвалиды и иные социальные категории имеют льготу и могут не уплачивать налог со своей доли.

В 2008 году бюджет Санкт-Петербурга, в который полностью поступает налог на имущество физических лиц, должен получить от собственников квартир, домов, дач, гаражей и иной расположенной в административных границах города (включая Курортный, Пушкинский и иные пригородные районы) недвижимости, всего 16,8 млн рублей. В прошлом году доходы от этого налога составили 11,2 млн рублей.

Полуторократный рост объясняется введением повышающего коэффициента в 9,1 процента к балансовой стоимости имущества, с которого исчисляется налог, а также увеличением количества объектов налогообложения – вводом нового жилья и пр.

Несмотря на такой рост, как пояснил источник в налоговой инспекции, доходы от взимания налога на имущество граждан не покрывают даже расходов фискального ведомства на его администрирование (ведение баз данных, печать и рассылку уведомлений, учет поступлений, разбор жалоб, подачу исков и пр.). Действующая в России налоговая система вдобавок к чистому налоговому бремени порождает огромные дополнительные издержки. Объем нормативной документации, регулирующей учет, просто необъятен. Налоговый кодекс первоначально должен был стать законом прямого действия и заменить собой весь этот комплекс законов и нормативных документов. Однако этого не произошло. Разработка и прочтение нормативной документации, обработка огромных массивов отчетности, проведение проверок, обеспечение деятельности налоговых органов и т. д. пожирает громадное количество рабочего времени, бюджетных денег и других ресурсов. Выход из сложившейся ситуации состоит в радикальном упрощении налоговой системы. Система налогового учета и отчетности должна быть очень простой и понятной, чтобы для выполнения требований законодательства не требовалось специального образования и значительных затрат времени и сил.

И так же, хотелось бы отметить, что в ходе выполнения данной работы, я пришла к выводу, что несмотря на то, что в Законе РФ «Об основах налоговой системы в РФ» местным налогам отведено значительное место, действующую систему местных налогов нельзя назвать вполне отвечающей современным требованиям.

Система местного налогообложения является самым слабым звеном в российском налоговом законодательстве. Правовая база местного налогообложения недостаточно разработана. Так, если по федеральным налогам приняты отдельные законы, изданы подробные инструкции Госналогслужбы РФ и иной методический материал, то по местным налогам существуют положения (рекомендации) по отдельным видам местных налогов и сборов, которые местными органами власти, не всегда берутся во внимание. В связи с чем положения, разрабатываемые и принимаемые органами местного самоуправления, как правило, имеют массу недочетов. Но, все же местные налоги и сборы заняли прочное место в доходной части бюджета местных органов власти. Они гарантируют финансовую поддержку при реализации таких важных для территорий социальных решений, как организация свободной торговли, благоустройство территорий, содержание жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы и т.д.

Нестабильность наших налогов, постоянный пересмотр ставок, количества налогов, льгот и т. д. несомненно, играет отрицательную роль.

Устойчивость налоговой системы во многом зависит не столько от высоких ставок налогов, сколько от уровня доходов населения, от стабилизации его имущественного положения. Поэтому, при налогообложении населения высокие ставки налогов, их многочисленность может отрицательно повлиять на уровень сбережений и инвестиций, а, следовательно, отрицательно сказаться на эффективности экономической системы в целом, так как сбережения и инвестиции - это функции прежде всего более высоких по доходам групп населения.

На это обратил внимание еще бывший президент Российской Федерации В.В.Путин: “ Не должны успокаивать и данные по росту налоговых поступлений. Нет ни одной развитой страны, где бы казна на 85 % пополнялась за счет налогов от предприятий и только на 15 % от физических лиц. Во всем мире наоборот.”Поэтому налогообложение населения должно совершенствоваться и перестраиваться в целях сокращения степени перераспределения национального дохода через систему налогообложения.

А тот факт, что число налоговых агентов и индивидуальных предпринимателей, нарушающих налоговое законодательство не уменьшается, говорит о том, что налоговым органам следует усилить и совершенствовать контроль за соблюдением законодательства, за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью перечисления налогов в бюджет. Это должно являться главной задачей Государственной налоговой службы Российской Федерации.

**Список литературы**

Закон РФ от 9 декабря 1991 г. N 2003-I "О налогах на имущество физических лиц" (с изменениями от 22 декабря 1992 г., 11 августа 1994 г., 27 января 1995 г., 17 июля 1999 г., 24 июля 2002 г., 22 августа 2004г.)

Федеральный закон 22 августа 2004г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" »

Инструкция МНС РФ от 2 ноября 1999г. №54 «По применению Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»»

Рахманова С. Ю. «Налогообложение физических лиц», М., изд. «Экзамен», 2006г.

http://www.fontanka.ru

http://for-expert.ru/

http://www.dom-i-zakon.ru

http://www.strana-oz.ru/