Автономная некоммерческая организация высшего профессионального образования

МОСКОВСКИЙ ГУМАНИТАРНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

Северный филиал

(СФ МГЭИ)

Факультет экономики и управления

Специальность финансы и кредит

Группа

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

Налоги с физических лиц

тема: Методика расчета налога на имущество физических лиц, порядок и сроки уплаты налога.

Выполнил \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

Научный руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2009 г

# СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ…………………………………………………………….………...2

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИСЧИСЛЕНИЯ И УПЛАТЫ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА……………………………………...4

1.1 Сущность и особенности формирования налога на имущество физического лица………………………………………………………………....4

1.2 Характеристика элементов налогообложения по налогу на имущество физического лица………………………………………………….…7

1.3 Пути оптимизации налоговых платежей по налогу на имущество физического лица…………………………………………..…………………..15

2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРИМЕНЕНИЯ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА ИВАНОВА И.И…………….…..19

2.1 Характеристика физического лица Иванова И.И…………………...19

2.2 Методика исчисления и уплаты налога на имущество физического лица Иванова И.И………………………………………………………………..20

2.3 Пути совершенствования налогообложения имущества физического лица Иванова И.И…………………………………………………………….….22

ЗАКЛЮЧЕНИЕ…………………………………………………………………26

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ………………………………………………………28

## ВВЕДЕНИЕ

В данной работе будут рассмотрены особенности налогообложения имущества физических лиц в РФ.

Тема курсовой работы актуальна потому, что в современных экономических системах роль налогообложения имущества физических лиц исключительно велика, так как она играет не последнюю роль в формировании доходной части бюджета.

Актуальность данного исследования определила цель и задачи работы:

Цель работы – рассмотреть налогообложение имущества физических лиц, его исчисление и методы оптимизации.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

1. исследовать организацию налогообложения имущества физических лиц;

2. изучить механизм исчисления и уплаты поимущественного налога с физических лиц;

3. разработать предложения по совершенствованию налогообложения физических лиц.

Предметом исследования является налогообложение имущества физических лиц.

Объектом исследования является имущество физических лиц.

В первой главе курсовой работы будет рассмотрены теоретические основы исчисления и уплаты налога на имущество: их понятие, элементы и методы оптимизации. Во второй главе будут рассмотрены методологические основы налогообложения физического лица, на примере Иванова И.И.

Налог на имущество физических лиц является одним из самых обсуждаемых, 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.

### 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИСЧИСЛЕНИЯ И УПЛАТЫ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА, МЕТОДЫ ЕГО ОПТИМИЗАЦИИ

### 1.1 Сущность и особенности формирования налога на имущество физического лица

Налог на имущество является существенным компонентом многих систем налогообложения. Подобный налог отвечает многим принципам налогообложения, таким как достаточность (даже при относительно низких ставках этот налог способен принести достаточно доходов), стабильность, равенство (благосостояние в виде имущества отражает способность платить, а стоимостью имущества измеряются услуги, оказываемые по имуществу), эффективность администрирования (от уплаты этого налога трудно уйти, он налагается на имущество, которое в другом случае можно было бы не заметить). Во многих странах мира налог на имущество является основным источником дохода для органов местного самоуправления.

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации часть 1, к так называемым поимущественным налогам относятся налоги, устанавливаемые на различных уровнях, из них:

- федеральные налоги - налоги, служащие источником образования дорожных фондов (налог с владельцев транспортных средств) и налог с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения;

- местные налоги - налоги на имущество физических лиц и земельный налог. [2. C.13]

Плательщиками налогов на имущество физических лиц (далее – налоги) признаются физические лица – собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Если имущество, признаваемое объектом налогообложения, находится в общей долевой собственности нескольких физических лиц, налогоплательщиком в отношении этого имущества признается каждое из этих физических лиц соразмерно его доле в этом имуществе. В аналогичном порядке определяются налогоплательщики, если такое имущество находится в общей долевой собственности физических лиц и предприятий (организаций). [1. C.23]

Объектами налогообложения признаются следующие виды имущества: жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения.

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.

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

Круг объектов налога на имущество по действующему законодательству существенно расширен.

Плательщиками налога являются физические лица, имеющие в собственности объекты, указанные в Законе о данном налоге. [2. C.16]

Объекты налогообложения — жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения, а также моторные лодки, вертолеты, самолеты и другие транспортные средства (за приведенным выше исключением). Обязанность уплаты налога с этих объектов возникает у физических лиц только в том случае, если они находятся у него в собственности.

Определяя ставки налога, Закон делит объекты налогообложения на две группы.

1. За строения, помещения и сооружения уплачивается ежегодно до 0,1% от их инвентаризационной стоимости, определяемой для расчета суммы по обязательному страхованию. Ставки в этом пределе ежегодно устанавливаются органами законодательной (представительной) власти субъектов Федерации.

2. Транспортные средства облагаются налогом в зависимости от мощности двигателя по ставкам, установленным с каждой лошадиной силы или с каждого киловатта мощности в процентах к минимальной заработной плате (от 3 до 13,5%). Они различаются по видам транспортных средств (вертолеты и самолеты, яхты и катера, и т.д.). [2. C.28]

Льготы установлены как для всех объектов налогообложения, так и по некоторым видам имущества.

По всем объектам за особые заслуги перед обществом и государством от налога освобождаются Герои Советского Союза и Российской Федерации, лица, награжденные орденом Славы трех степеней, участники Гражданской и Великой Отечественной войн и т. п. В качестве социальной поддержки также по всем объектам освобождаются от налога инвалиды I и II групп; лица, получающие льготы как подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС. [2. C.46]

Помимо этого освобождаются от налога на строения, помещения и сооружения: пенсионеры; солдаты, матросы, сержанты, старшины, прапорщики, мичманы и лица офицерского состава, военнослужащие и военнообязанные, выполнявшие интернациональный долг в странах, в которых велись боевые действия; родители и супруги погибших военнослужащих, а также государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей; деятели культуры, искусства и народные мастера, использующие специально оборудованные помещения (включая жилье) исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий.

От уплаты налога освобождаются владельцы моторных лодок с мотором мощностью не более 10 л.с. (7,4 киловатта).

Поскольку данный вид налога является местным и зачисляется в местный бюджет (по месту нахождения, регистрации имущества), то органы власти автономных округов и автономной области и органы местного самоуправления могут предоставлять дополнительные, помимо предусмотренных в Законе, льготы и уменьшать размеры ставок.

## 1.2 Характеристика элементов налогообложения по налогу на имущество физического лица

Налог на имущество физических лиц относится к местным налогам (ст. 15 Налогового кодекса РФ). [2. C.15] Он установлен Законом РФ от 09.12.91 N2003-1 "О налогах на имущество физических лиц", а размеры налоговых ставок, порядок и сроки уплаты налога устанавливаются правовыми актами местного уровня.

Как установлено п. 1 ст. 3 Закона, ставки налога построения, помещения и сооружения устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости. Таким образом, налоговой базой для исчисления налога является суммарная инвентаризационная стоимость всех объектов, принадлежащих соответствующему налогоплательщику. [1. C.12] Суммарная инвентаризационная стоимость— это сумма инвентаризационных стоимостей строений, помещений и сооружений, признаваемых объектами налогообложения и расположенных на территории представительного органа местного самоуправления, устанавливающего ставки поданному налогу. [3. C.12]

На местном уровне возможна дифференциация ставок в установленных пределах в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости, типа использования и по иным критериям: статус помещения (жилое или нежилое), назначение (хозяйственные нужды или коммерческие), тип дома (блочный, кирпичный или деревянный) и т.п. В этом случае суммарная инвентаризационная стоимость определяется в отношении разных групп объектов (если они принадлежат одному налогоплательщику) по соответствующим ставкам. [3. C.24] Например, если физическому лицу принадлежат два помещения (жилое и нежилое) и нормативным актом местного органа власти в отношении таких видов помещений установлены разные ставки по налогу на имущество, то инвентаризационная стоимость этих помещений для целей налогообложения не суммируется. Налог исчисляется по каждому объекту по соответствующей ставке.

Если объекты относятся к одному типу, либо если подобных дифференциаций не установлено, то оснований исчислять налог по каждому объекту нет. В рассматриваемом случае все объекты однотипны— это квартиры, и, скорее всего, в их отношении применяется одна налоговая ставка.

В тоже время следует заметить, что пересмотр неправильно произведенного налогообложения допускается не более чем за три предыдущих года (п. 11 ст. 5 Закона). Поэтому перерасчет налога налоговый орган вправе делать только за трехлетний период. [1. C.34]

От уплаты налогов на имущество физических лиц освобождаются следующие категории граждан:

- Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;

- инвалиды I и II групп, инвалиды с детства;

- 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;

- 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;

- лица, получающие льготы в соответствии с Законом РСФСР "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", а также лица, указанные в статьях 2, 3, 5, 6 Закона Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча;

- 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;

- 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;

- члены семей военнослужащих, потерявших кормильца. Льгота членам семей военнослужащих, потерявших кормильца, 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. [1. C.46]

Налог на строения, помещения и сооружения не уплачивается:

- пенсионерами, получающими пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством Российской Федерации;

- гражданами, уволенными с военной службы или призывавшимися на военные сборы, выполнявшими интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия. Льгота предоставляется на основании свидетельства о праве на льготы и справки, выданной районным военным комиссариатом, воинской частью, военным учебным заведением, предприятием, учреждением или организацией Министерства внутренних дел СССР или соответствующими органами Российской Федерации;

- родителями и супругами военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей. Льгота предоставляется им на основании справки о гибели военнослужащего либо государственного служащего, выданной соответствующими государственными органами. Супругам государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей, льгота предоставляется только в том случае, если они не вступили в повторный брак;

- со специально оборудованных сооружений, строений, помещений (включая жилье), принадлежащих деятелям культуры, искусства и народным мастерам на праве собственности и используемых исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также с жилой площади, используемой для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек и других организаций культуры, – на период такого их использования;

- с расположенных на участках в садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан жилого строения жилой площадью до 50 квадратных метров и хозяйственных строений и сооружений общей площадью до 50 квадратных метров. [1. C.47]

Советы народных депутатов автономной области, автономных округов, районов, городов (кроме городов районного подчинения), районов в городах имеют право уменьшать размеры ставок и устанавливать дополнительные льготы по налогам, установленным настоящим Законом как для категорий плательщиков, так и для отдельных плательщиков. Городские (городов районного подчинения), поселковые, сельские Советы народных депутатов могут предоставлять льготы по налогам только отдельным плательщикам.

При возникновении права на льготу в течение календарного года перерасчёт налога производится с месяца, в котором возникло это право.

Налог на строения, помещения и сооружения исчисляется на основании данных об их инвентаризационной стоимости по состоянию на 1 января каждого года. [1. C.28]

Уплата налога производится владельцами равными долями в два срока— не позднее 15 сентября и 15 ноября. [3. C.12]

В соответствии с п. 1 ст. 388 Налогового Кодекса РФ (далее НК РФ), налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьёй 389 НК РФ. [2. C.659] Налогоплательщики, являющиеся физическими лицами, уплачивают налог и авансовые платежи по налогу на основании налогового уведомления, направленного налоговым органом. Неисполнение обязанностей по уплате налога на имущество физических лиц, земельного налога влечёт за собой ответственность в соответствии с Разделом VI Налогового Кодекса РФ. [2. C.112]

Порядок исчисления и уплаты налогов:

1. Исчисление налогов производится налоговыми органами.

Лица, имеющие право на льготы, указанные в статье 4 настоящего Закона, самостоятельно представляют необходимые документы в налоговые органы.

2. Налог на строения, помещения и сооружения исчисляется на основании данных об их инвентаризационной стоимости по состоянию на 1 января каждого года.

3. 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. Данные, необходимые для исчисления налоговых платежей, представляются налоговым органам бесплатно.

4. По новым строениям, помещениям и сооружениям налог уплачивается с начала года, следующего за их возведением или приобретением. За строение, помещение и сооружение, перешедшее по наследству, налог взимается с наследников с момента открытия наследства.

В случае уничтожения, полного разрушения строения, помещения, сооружения взимание налога прекращается начиная с месяца, в котором они были уничтожены или полностью разрушены.

5. При переходе права собственности на строение, помещение, сооружение от одного собственника к другому в течение календарного года налог уплачивается первоначальным собственником с 1 января этого года до начала того месяца, в котором он утратил право собственности на указанное имущество, а новым собственником - начиная с месяца, в котором у последнего возникло право собственности.

6. При возникновении права на льготу в течение календарного года перерасчет налога производится с месяца, в котором возникло это право.

В случае несвоевременного обращения за предоставлением льготы по уплате налогов перерасчет суммы налогов производится не более чем за три года по письменному заявлению налогоплательщика.

7. Платежные извещения об уплате налога вручаются плательщикам налоговыми органами ежегодно не позднее 1 августа. Согласно Налоговому кодексу РФ налоговый орган направляет налогоплательщику налоговое уведомление не позднее 30 дней до наступления срока платежа

8. Уплата налога производится владельцами равными долями в два срока - не позднее 15 сентября и 15 ноября.

9. Лица, своевременно не привлеченные к уплате налога, уплачивают его не более чем за три предыдущих года.

10. Пересмотр неправильно произведенного налогообложения допускается не более чем за три предыдущих года.

## 1.3 Пути оптимизации налоговых платежей по налогу на имущество физического лица

Одним из методов борьбы с физическими лицами – застройщиками, умышленно затягивающими оформление государственной регистрации права на вновь созданную недвижимость в целях избегания налогообложения, может выступать установление нормативного срока строительства объекта недвижимости и регистрации права на него, по истечении которого физическое лицо императивно признается налогоплательщиком. [4. C.56]

Льготы по налогу на имущество устанавливаются законом с учетом социального и экономического положения налогоплательщика. Например, от уплаты налогов на имущество физических лиц освобождены инвалиды I и II групп, участники Великой Отечественной войны, а от уплаты налога на строения, помещения и сооружения – пенсионеры, родители и супруги военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей и т.п. [1. C.46]

Налоговая база – это инвентаризационная стоимость строений, помещений и сооружений. Налоговая база не исчисляется налогоплательщиком самостоятельно. Ее расчет производится органами технической инвентаризации. Ставки налога устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости, но в пределах, установленных Законом. [8. C.121]

Несмотря на объективно высокую стоимость недвижимости, в частности квартир и жилых домов, налог на имущество физических лиц в современных условиях стремительно теряет способность аккумулировать соответствующий объем доходов в местных бюджетах и в преобладающем числе случаев даже не покрывает административные расходы на организацию его взимания.

В связи с этим Минфин РФ планирует усилить фискальное значение этого налога. По мнению финансового ведомства, обеспечить уверенный рост доходов от налога на имущество физических лиц возможно было бы путем сокращения налоговых льгот с одновременным переходом к исчислению налоговой базы на основе рыночных цен на недвижимость. При этом как один из вариантов стабилизации социальной составляющей налоговых изменений предлагается установить пониженную ставку налога для подавляющего числа граждан и зафиксировать высокий необлагаемый минимум стоимости имущества в размере 300 – 500 тыс. рублей. [8. C.149] В рамках проводимой налоговой реформы главное экономическое ведомство предлагает внести определенные изменения в механизм расчета налога на имущество физических лиц, смысл которых заключается в исчислении базы этого налога с учетом сложившихся рыночных цен на жилую недвижимость. При этом предлагается установить пропорциональную налоговую ставку 0,1% в едином размере для всех категорий налогоплательщиков.

Подводя итог предлагаемым изменениям, следует отметить, что в качестве основной цели модификации механизма исчисления налога на имущество физических лиц поставлено увеличение доли этого налога в структуре налоговых доходов бюджета. Предлагается увеличить общий уровень обременительного эффекта этого налога путем использования при его расчете рыночных цен на недвижимость и отмены части налоговых льгот. При этом планируются меры по дифференциации обременительного эффекта в виде пониженной налоговой ставки для отдельных категорий объектов налога и необлагаемого минимума стоимости имущества.

Можно сделать общий вывод по главе:

1. Налог на имущество физических лиц является местным налогом, обязателен к уплате на территории соответствующего муниципального образования.

2. Объектами налогообложения признаются: жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения, находящиеся в собственности физических лиц. Базой для исчисления налога на имущество физических лиц является инвентаризационная стоимость по состоянию на 1 января текущего года.

3. Инвентаризационная стоимость – это восстановительная стоимость объекта за вычетом накопленного износа, учитывает только стоимость конструкции объекта, рассчитывается на основе стоимости строительства объекта недвижимости по существующим нормативам и коэффициентам.

4.Ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от величины инвентаризационной стоимости. Представительные органы местного самоуправления могут определять дифференциацию ставок в установленных пределах в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости, типа использования и по иным критериям. Ставки налога устанавливаются в пределах от 0,1 до 2,0% от величины инвентаризационной стоимости.

5.Основным и главным недостатком существующего порядка налогообложения является существенное отличие величины инвентаризационной стоимости объекта налогообложения от величины рыночной стоимости. Это приводит к перекосам, несправедливому налогообложению. Зачастую величина налога на более дорогие, с точки зрения рыночных цен, объекты недвижимости составляет величину меньшую, чем за более дешевые объекты. Инвентаризационная стоимость никак не учитывает главную характеристику недвижимого имущества во многом определяющую его рыночную ценность – местоположение.

## 2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРИМЕНЕНИЯ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА ИВАНОВА И.И.

## 2.1 Характеристика физического лица Иванова И.И

В соответствии с договором передачи № 07-05-1284 Иванов Иван Иванович и Иванова Мария Ивановна владеют долевой собственностью в Архангельской области, г. Котласе с 18.02.2005 года, с кадастровым номером 21-21-01/011/2006-165 бесплатно получили в общую собственность в равных долях (имея по 1/2 доли в праве). Квартира состоит из четырех жилых комнат общим размером 91,10 кв.м., площадь квартиры 125,70 кв.м., общей площадью 125,70 кв.м. Жилые помещения до настоящего времени никому не проданы, не заложены, в споре и под запрещением (аресте) не состоят.

В соответствии со статьей 7 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» граждане Иванов Иван Иванович и Иванова Мария Ивановна приобретают право собственности на жилое помещение с момента регистрации перехода права собственности в Управление федеральной регистрационной службы по г. Котласу. Расходы, связанные с регистрацией перехода права собственности в Управление федеральной регистрационной службы по г. Котласу, оплачивают граждане, приватизирующие жилое помещение.

Инвентаризационная стоимость имущества 600 000 руб.

Также Иванов Иван Иванович и его дочь Иванова Наталья Ивановна владеют долевой собственностью в равных долях (имея по 1/2 доли в праве), расположенной на территории муниципального образования г. Котласа.

ОАО «Ипотечная корпорация города Котласа» передало завершенную строительством двухкомнатную квартиру общей площадью 74,80 кв.м. и площадью лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 - 1,9 кв.м., расположенную на втором этаже жилого дома. Данная квартира передается Иванову Ивану Ивановичу, который ее принял.

Инвентаризационная стоимость двухкомнатной квартиры 300 000 руб.

За имеющуюся собственность собственники квартиры платят налог на имущество за текущий налоговый период, до 15 сентября оплачивается 50% стоимости налога, а до 15 ноября еще 50 %.

## 2.2 Методика исчисления и уплаты налога на имущество физического лица Иванова И.И

С 1 января 2010 года в перечень объектов налогообложения включена доля в праве общей собственности на имущество. При этом для расчета размер этой доли умножают на суммарную инвентаризационную стоимость всего объекта. Такие правила вступили в силу с 1 января 2010 года (Федеральный закон от 28 ноября 2009г. № 282-ФЗ). И уже в августе 2009 г. российские налоговые органы начали осуществлять ежегодную рассылку гражданам налоговых уведомлений по уплате налога на имущество физических лиц. [20. C.86]

Минфин России выпустил письмо от 21 апреля 2008г. № 03-05-04-01/19. В нем говорилось, что налог зависит от стоимости всей квартиры, а не конкретной доли. А поскольку для налога на имущество применяется прогрессивная шкала, такой вариант расчета значительно увеличил сумму налога для каждого дольщика. [20. C.87]

Рассмотрим это на примере Иванова Ивана Ивановича в табл.1. Инвентаризационная стоимость одной из его квартир составляет 600 000 руб. Имеется 2 собственника в равных долях (по 1/2): Иванов Иван Иванович и его супруга Иванова Мария Ивановна.

Ставка налога на имущество: до 300 000 руб. - 0,1%; от 300 000 руб. до 500 000 руб. - 0,2%; свыше 500 000 руб. - 1%.

Табл.1. Расчет налога на имущество физлиц для долей недвижимости

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2008г. | 2009г. | Отклонения |
| Налоговая база, руб. | 600 000 | 600 000 | - |
| ставка, % | 1 | 0,2 | - 0,8 |
| Доля в праве | 1/2 | 1/2 | - |
| Итого к оплате, руб. | 3000 | 600 | -2400 |

1. За 2008 год каждый собственник должен был заплатить:

(600 000 \*1%)\*1/2 = 3 000 руб.

2. За 2009 г. Каждый собственник заплатит:

(600 000 \*1/2) \* 0,2% = 600 руб.

Табл.1 свидетельствует о снижении налоговой ставки в 2009г. с 1 % до 0,2 %, что приводит к снижению суммы оплаты в бюджет РФ на 2400 руб., что с одной стороны благоприятствует налогоплательщику Иванову И.И, а с другой стороны может пагубно отразиться на бюджетной системе РФ.

Новые правила касаются и случая, когда гражданин владеет несколькими объектами недвижимости в одном муниципальном образовании. При расчете налога по итогам 2008 г. Стоимость всех объектов нужно суммировать. Но теперь инвентаризационной стоимостью имущества в такой ситуации признается часть общей стоимости, пропорциональная числу собственников.

Рассмотрим второй пример расчета налога на имущество физлиц для владельца долей в разных объектах недвижимости.

Гражданин Иванов Иван Иванович имеет доли (50%) в квартирах с инвентаризационной стоимостью 600 000 руб. и 300 000 руб.

Табл.2.Расчет налога на имущество физлиц для владельца долей в разных объектах недвижимости

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2008г. | 2009г. | Отклонения |
| Налоговая база, руб. | 600000+300 000 | 600000+300 000 | - |
| ставка, % | 1 | 0,2 | -0,8 |
| Доля в праве | 1/2 | 1/2 | - |
| Итого к оплате, руб. | 3500 | 900 | -2600 |

1. За 2008 г. собственник должен был заплатить:
2. 0 руб. + 300 000 руб.) \* 1 % \* 50% = 3500 руб.
3. Начиная с 2009 г. Собственник заплатит :

((600 000 руб. + 300 000 руб.) \* 50%) \* 0,2% = 900 руб.

Табл. 2 свидетельствует также о снижении налоговой ставки в 2009г. по сравнению с 2008г. на 0,8 %. Что, как и в табл. 1, приводит к снижению выплат в бюджет РФ.

## 2.3 Пути совершенствования налогообложения имущества физического лица Иванова И.И

В Бюджетном послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации "О бюджетной политике в 2009 - 2011 годах указывается на необходимость принятия главы Кодекса, регулирующей взимание налога на жилую недвижимость граждан. Указанная мера была предусмотрена и Основными направлениями налоговой политики на 2009 и плановый период 2010 и 2011 годов.

Проект федерального закона N 51763-4 "О внесении изменений в часть вторую Кодекса и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации", предусматривающий установление местного налога на недвижимость, который заменит для соответствующих налогоплательщиков налог на имущество физических лиц, а также земельный налог в части налогообложения установленных объектов, принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении 10 июня 2004 года.

Однако для введения налога на недвижимость необходимо формирование государственного кадастра недвижимости, а также формирование порядка определения налоговой базы, в качестве которой должна выступать кадастровая стоимость объектов недвижимости. Для формирования государственного кадастра недвижимости был принят Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", вступивший в силу с 1 марта 2008 года, который регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

При этом в настоящее время законодательно не урегулированы вопросы, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости, порядком проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Требуется принятие проекта Федерального закона N 445126-4 "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и другие законодательные акты Российской Федерации", устанавливающего общие принципы проведения кадастровой оценки объектов недвижимости и требования к оценщикам, привлекаемым к государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, а также определяющего порядок утверждения результатов кадастровой оценки и досудебного урегулирования споров о результатах проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

Кроме того, для введения налога на недвижимость необходимы разработка и принятие таких документов, как методика кадастровой оценки недвижимости, методика проверки результатов кадастровой оценки недвижимости, проведение работ по кадастровой оценке объектов недвижимости и информационному наполнению государственного кадастра недвижимости.

Согласно Графику работ по принятию главы Кодекса, регулирующей налогообложение недвижимости, проект поправок Правительства Российской Федерации к законопроекту N 51763-4 будет подготовлен Минфином России совместно с Минэкономразвития России и Минюстом России и внесен в Правительство Российской Федерации в 2010 году для последующего направления в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации с учетом необходимости принятия Федерального закона "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации" Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в 2010 году.

С включением в Кодекс главы, регулирующей налогообложение недвижимости, налог на недвижимость может быть введен в тех субъектах Российской Федерации, где проведен кадастровый учет объектов недвижимости и утверждены результаты кадастровой оценки объектов недвижимости.

Какими будут ставки налога на недвижимость, не ясно. Если сохранится прогрессивная шкала, действующая для налога на имущество, платеж может вырасти более чем в сотню раз. Это негативно скажется на финансовом состоянии как Иванова И.И., так и всего населения РФ. Вследствие реформы налог может вырасти более чем в десятки раз, а налог на квартиру на окраине даже снизиться. Чтобы избежать социальных волнений, следует ввести налоговый вычет исходя из нормативов жилья на человека, иначе многие не смогут обслуживать квартиры, в которых живут.

Общий вывод по главе:

Иванов Иван Иванович и его супруга Иванова Мария Ивановна владеют долевой собственностью в г. Котлас, а именно четырехкомнатной квартирой имея по 1/2 доли в праве.Также Иванов Иван Иванович и его дочь Иванова Наталья Ивановна владеют долевой собственностью в равных долях (имея по 1/2 доли в праве), расположенной на территории муниципального образования г. Котласа.

С 1 января 2010 г. вступили в силу новые правила расчета налога на имущества. Рассчитывается он посредством умножения общей кадастровой стоимости квартиры на повышенную по прогрессивной шкале налоговую ставку, а далее этот групповой налог распределяется между налогоплательщиками пропорционально их доле в собственности. Таким образом, за 2009 г. каждый собственник четырехкомнатной квартиры заплатит 600 руб., по сравнению с 2008 г., где платеж составил 3000руб.

Что касается расчета налога на имущество физических лиц в случае, если физическое лицо, в данном случае Иванов Иван Иванович, владеет долями в разных объектах недвижимости, то начиная с 2009 г. он заплатит 900 руб., вместо 3500 руб. за предыдущий период.

Минэкономразвития и Минфин согласовали порядок замены налогов на имущество и землю единым налогом на недвижимость. Он обусловлен необходимостью регулирования взимания налога на жилую недвижимость граждан.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. В соответствии с законопроектом налог на имущество физических лиц по-прежнему будет устанавливаться в качестве местного налога, формирующего доходную базу местных бюджетов. Это означает, что он будет вводиться в действие в соответствии с Налоговым кодексом, нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления. При этом на местном уровне самостоятельно будут определяться такие элементы налогообложения как налоговые ставки (в установленных Налоговым кодексом пределах), порядок и сроки уплаты налога. Кроме того, представительные органы местного самоуправления могут также устанавливать дополнительные налоговые льготы для налогоплательщиков данного налога.

2. Налогоплательщиками налога на имущество физических лиц признаются физические лица-собственники имущества, являющегося объектом налогообложения. При этом объектом налогообложения являются жилые дома, квартиры, гаражи и иные здания, строения, помещения и сооружения, расположенные на территории соответствующего муниципального образования

3. Налоговым периодом согласно законопроекту признается календарный год. Сумма налога будет исчисляться по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы. Будет закреплена норма, в соответствии с которой представительный орган местного самоуправления при установлении налога будет вправе предусмотреть уплату в течение налогового периода не более двух авансовых платежей по налогу. Сумма налога и авансовый платеж по нему должен уплачиваться по месту нахождения объекта недвижимого имущества.

4. Что касается льгот по налогу на имущество физических лиц, то их перечень, согласно проекту, сократится. Это объясняется желанием Правительства оставить на федеральном уровне минимальное число льгот, предоставив при этом возможность устанавливать дополнительные льготы местным властям.

5. Иванов Иван Иванович и Иванова Мария Ивановна владеют долевой собственностью в равных долях в г. Котлас, инвентаризационная стоимость имущества 600 000 руб. Также Иванов Иван Иванович и его дочь Иванова Наталья Ивановна владеют долевой собственностью в равных долях (имея по 1/2 доли в праве), расположенной в г. Котлас, инвентаризационная стоимость двухкомнатной квартиры 300 000 руб. При расчете налога на имущество для долей недвижимости Иванов И.И. в 2009 г. заплатит на 2400 руб. меньше, чем в 2008 г. что составит 600 руб. В случае расчета налога на имущество физлиц для владельца долей в разных объектах недвижимости Иванов И.И. в 2009 г заплатит лишь 900 руб. вместо прежних 3500 руб.

6. Налоговая база определяется как инвентаризационная стоимость объектов налогообложения. Но при этом порядок ее учета, действующий на сегодняшний день, существенно изменится. Имущество, находящееся в собственности граждан, будет оцениваться по цене, приближенной к рыночной стоимости, а не по ценам, определяемым сейчас бюро технической инвентаризации. Соответствующая методика расчета инвентаризационной стоимости имущества, приближенная к реальным рыночным ценам, уже подготовлена Госстроем РФ. Таким образом, база, с которой будет взиматься налог, существенно расширится. Чтобы избежать социальных волнений, следует ввести налоговый вычет исходя из нормативов жилья на человека, иначе многие не смогут обслуживать квартиры, в которых живут.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1.Закон Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц" (с изменениями на 22 августа 2004 года).

2. “Налоговый Кодекс РФ” Часть 1.- М. - ООО “Проспект”,2010.

3. Министерство Российской Федерации по налогам и сборам, инструкция от 2 ноября 1999 года N 54 по применению Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц" (с изменениями на 27 февраля 2003 года).

4. Пансков В.Г. Налоги и налогообложение в РФ. – М.: МЦФЭР, 2008.

5. Основы налогового права. Учебно-методическое пособие. / Под ред. С. Г. Пепеляева – М.: Инвест Фонд, 2008.

6. Налоги и налоговое право. Учебное пособие. / Под ред. А. В. Брызгалина – М.: "Аналитика - пресс", 2008.

7. В. И. Гуреев. Российское налоговое право – М.: "Экономика", 2007.

8. Д.Г. Черник. Налоги. Учебное пособие – М.: "Финансы и статистика", 2008.

9. И.И. Химичева. Налоговое право – М.: Изд. БЕК, 2007.

10. Налоги, официальные документы и материалы № 10 (33), 2007.

11. Экономика и жизнь, 2008, № 22

12. Экономика и жизнь, 2008, № 2,

13. В.В. Глухов, И. В. Дольц. Налоги. Теория и практика. С.- П. "Спец. литература", 2007.

14. Налоги. Аналитический журнал, 2008, № 1

15. Налоги. Аналитический журнал, 2009, № 1

16. Все налоги России 2007–2008 г. Практическое пособие. М."Экономика и финансы" 2008.

17. В.Ф. Столяров, Ц.М. Хасан-Бек, Налогобложение и рыночная экономика. – Киев.: Укр. Нижний, 2008.

18. Налоговый портфель Д. Н. Акуленок. М.: "Солинтек" 2008 г

19. Экономика. Учебник / под ред. А. С. Булатова, М.: "Бек" 2007 г.

20. Главбух, 2010, №1

22. "Экономика и жизнь" 2007 № 4

23. "Экономика и жизнь" 2007 № 7.