**Реформирование налогообложения имущества физических лиц в РСО-Алания.**

В соответствии с положениями статьи 402 НК РФ 26.02.2018 года Парламентом нашей республики принят Закон № 8-РЗ «Об установлении единой даты начала применения на территории Республики Северная Осетия-Алания порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения».

Таким образом, с 01 января 2019 года в РСО-Алания вводится новый порядок налогообложения имущества физических лиц. В качестве налоговой базы будет применяться кадастровая стоимость объектов налогообложения.

Целесообразно отметить, что в связи с реформированием налога на имущество физических лиц расширяется и перечень налогооблагаемых объектов (единые недвижимые комплексы и объекты незавершённого строительства).

Переход к исчислению налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости обеспечит дополнительное вовлечение в налоговый оборот и ряда объектов недвижимого имущества, принадлежащих физическим лицам, по которым не рассчитывалась ИС. В основном это объекты, введенные в эксплуатацию после 1 марта 2013 г.

В настоящее время в базе данных налоговых органов республики содержится информация по 189223 объектам недвижимости, по которым есть актуальные права физических лиц. Из них по 45400 объектам (24%) отсутствует информация об инвентаризационной стоимости и в наличии сведения о кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость — это цена объекта недвижимости, которая устанавливается с помощью государственной кадастровой оценки. Она учитывает расходы на возведение, коэффициенты износ, месторасположение, площадь и год постройки и т. д. Кадастровая стоимость традиционно является значительно выше инвентаризационной.

Чтобы избежать резкого увеличения налоговой нагрузки на налогоплательщиков, в первые три года применения нового порядка налогообложения недвижимости физических лиц, будет действовать система понижающих коэффициентов. Сохранятся налоговые льготы (основные категории – это пенсионеры, инвалиды, военнослужащие), пониженные налоговые ставки с правом муниципальных образований расширять данные льготы, а так же предусмотрены вычеты из налоговой базы:

* для дома – 50м2 кадастровой стоимости
* квартиры и части дома – 20м2 кадастровой стоимости
* для комнаты и части квартиры -10м2 кадастровой стоимости.

Решением заседания межведомственной рабочей группы по подготовке к переходу на исчисление налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения на территории РСО-Алания 14 августа 2018 года утвержден План соответствующих мероприятий, в рамкахреализации которыхУправлением ФНС Росси по РСО-Алания:

- проведен сравнительный анализ количества объектов недвижимости, в отношении которых в базах данных территориальных налоговых органов в наличии сведения об инвентаризационной стоимости, и количества объектов недвижимости, в отношении которых в наличии сведения о кадастровой стоимости, в разрезе муниципальных образований республики. По итогам проведенных в данном направлении мероприятий Управлением сформирован и направлен в адрес Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алания и ФФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по РСО-Алания перечень объектов, в отношении которых в базах данных налоговых органов отсутствуют сведения о кадастровой стоимости объектов налогообложения для сопоставления указанных сведений со сведениями, содержащимися в государственном кадастре недвижимости (письмо № 10-26/09189@ от 26.07.2018). В перечне 7480 ОКС, сведения о КС представлены по 5390.

Во исполнение пункта 3 Плана мероприятий Управлением проведен расчет потенциальных начислений налога на имущество физических лиц на основе кадастровой стоимости объектов недвижимости (исходя из условий введения налога, установленных [главой 32](consultantplus://offline/ref=47D07044DF83DA6CE198973DE26A8FD04C88AFA91A5FCCE890CD2FF0235A2DC5102BA917121DBBrED5J) НК РФ) для всех МО республики.

Результаты анализа направлены в адрес:

* Правительства Республики Северная Осетия-Алания;
* Министерства финансов РСО-Алания;
* Глав АМС районов республики.

Расчет потенциальных начислений (поступлений) от НИФЛ на основе КС объектов недвижимости, исходя из условий введения налога, установленных главой 32 НК РФ, показал, что прирост начисления НИФЛ от КС за 2019 год по сравнению с начислениями НИФЛ от ИС за 2017 год прогнозируется только по двум районам республики по:

- Ардонскому району на 460,4 тыс. руб., или 57,8%

- Алагирскому району на 53,1 тыс. руб., или 5,1%

по остальным районам республики, включая городской округ г. Владикавказ сумма начисленного налога от КС в первом переходном периоде на новый порядок налогообложения снизится:

- по Владикавказу на 72103,8 тыс. руб., или 30%

- по Дигорскому району на 535,5 тыс. руб., или 50,1%

- по Ирафскому району на 267,7 тыс. руб., или 30,6%

- по Правобережному району на 2496,5 тыс. руб., или 36,4%

- по Кировскому району на 1992,3 тыс. руб., или 54,2%

- по Пригородному району на 7695,7 тыс. руб., или 52,8%

- по Моздокскому району на 1161,9 тыс. руб., или 29%.

Прирост начисления по Алагирскому и Ардонскому районам обусловлен большим количеством объектов, по которым в базах данных налоговых органов отсутствуют сведения об инвентаризационной оценке объектов налогообложения (51,3% и 60,5% соответственно), а следовательно НИФЛ по ним до 2019 года не начислялся.

В каждом муниципальном образовании на снижение суммы потенциальных налоговых начислений повлияли различные факторы.

Основные причины снижения начисления НИФЛ это:

1. Ряд объектов выпадает из налогообложения по причине того, что после применения налоговых вычетов, предусмотренных пунктами 3-6 статьи 408 НК РФ, налоговая база по объектам принимает отрицательное значение и в целях исчисления налога приравнивается к 0. Что характерно для поселений, где преобладают объекты с небольшой площадью.
2. Если сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости, превышает сумму налога, рассчитанную за последний налоговый период исходя из инвентаризационной стоимости, налог рассчитывается по специальной формуле, предусматривающей плавное увеличение налога в течение 3-х лет с применением понижающих коэффициентов (в первый год (2019)- 0,2, во второй (2020)- 0,4, в третий (2021)- 0,6).
3. При проведении расчета потенциальных начислений нового налога применены ставки, установленные НК РФ, в то время как при начислении НИФЛ от ИС в большинстве МО применялись более высокие ставки, которые зависели от размера налоговой базы (чем выше база, тем выше ставка).

Решение о введении в действие на территории муниципального образования налога на имущество физических лиц на основе кадастровой стоимости в соответствии с положениями статьи 5 НК РФ следует принять и опубликовать в средствах массовой информации не **позднее 01.12.2018 года** (в случае не установления ставок НИФЛ на территории МО будет исчисляться исходя из условий, предусмотренных гл. 32 НК РФ).