ОКС НАЛОГОВАЯ БАЗА С 2015 ГОДА

Общее количество в государственном кадастре – **7 980 422**
(9% от РФ – № 1 по количеству объектов)

Квартиры (комнаты)	**3 243 288**	**41%**
Жилые дома (индивидуальные, садовые)	**2 820 779**	**35%**
Гаражи	**612 357**	**8%**
Объекты торговли (в перечне налога от кадастровой стоимости)	**74 769** (1681)	**1%** (0,002%)
Объекты нежилого назначения, сооружения	**1 229 229**	**15%**

Вывод:

1.Квартиры и жилые дома составляют более 75% всех объектов

2. Налог от новой кадастровой стоимости уплачивается **<u>в 2017 году</u>**

3. Налог от кад. стоимости на имущесво физ.лиц и юр.лиц – собственников ТЦ

РЕЗУЛЬТАТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ 2015

Тип	Отличие кадастровой стоимости 2015 года от кадастровой стоимости 2012 года
Квартиры (комнаты)	5%
Жилые дома	45%
Гаражи	3%
Объекты нежилого назначения, сооружения	50%

Кадастровая стоимость квартир (комнат) соответствует рыночным данным и действующей кадастровой оценке

Новая кадастровая стоимость жилых домов и нежилых объектов выросла в среднем на 45% (была существенно ниже рыночной в 2012)

ПРИМЕРЫ ЗАВЫШЕНИЯ/ЗАНИЖЕНИЯ (ЖИЛЫЕ ДОМА)

Кад. №: 50:34:0020103:981

Адрес: Коломенский район, с. Городец

Площадь: 22,5 кв. м.

Действующая кад. стоимость: 24 000 руб./кв. м

Новая кад. стоимость: 5 000 руб./кв. м

Кад. №: 50:15:0000000:75281

Адрес: г. Балашиха

Площадь: 455 кв. м.

Действующая кад. стоимость: 4 000 руб./кв. м

Новая кад. стоимость: 57 000 руб./кв. м

в 2015 исправлены ошибки кадастровой оценки 2012 года

УЧЕТ ИЗНОСА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

2013 год постройки

Стоимость строительства, руб. за 1 кв. м	40 000
Величина физического износа, %	3%
Стоимость дома за 1 кв. м, руб.	**38 800** (40 000 * (1-3%)

1947 год постройки

Стоимость строительства, руб. за 1 кв. м	40 000
Величина физического износа, %	60%
Стоимость дома за 1 кв. м, руб.	**16 000** (40 000 * (1-60%)

в 2015 учет износа обеспечил определение справедливой кадастровой стоимости ветхих объектов

ПРИМЕРЫ НЕСООТВЕТСТВИЯ КВАРТИР В ОДНОМ ДОМЕ

Кад. номер: 50:10:0010107:453
Адрес: г. Химки, ул. Лавочкина, д. 4, кв. 64
Площадь: 45 кв. м
Действующая кад. стоимость: 100 718 руб./кв. м
Новая кад. стоимость: 98 000 руб./кв. м

Кад. номер: 50:10:0010107:452
Адрес: г. Химки, ул. Лавочкина, д. 4, кв. 63
Площадь: 44,7 кв. м
Действующая кад. стоимость: 79 252 руб./кв. м
Новая кад. стоимость: 98 000 руб./кв. м

в 2015 исправлены ошибки кадастровой оценки 2012 года одинаковых объектов

УНИФИКАЦИЯ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ ОСПАРИВАНИЯ (2014-2017)

1. Поправки в закон Об оценочной деятельности в РФ (обязательный досудебный порядок для юр. лиц, налоговый период оспаривания)

2. Передача рассмотрения споров из арбитражных судов в суды общей юрисдикции субъектов РФ

3. Введение в действие КАС РФ

4. Постановление Пленума Верховного суда РФ №28 от 30.06.15 (вводит единые требования к оспариванию как в Комиссиях)

5. Отмена требований по обязательной экспертизе СРО на отчет об определении рыночной стоимости для оспаривания

6. Оспаривание решения Комиссии органом местного самоуправления или органом государственной власти

ЕДИНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПРИ ОСПАРИВАНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В КОМИССИЯХ И СУДАХ

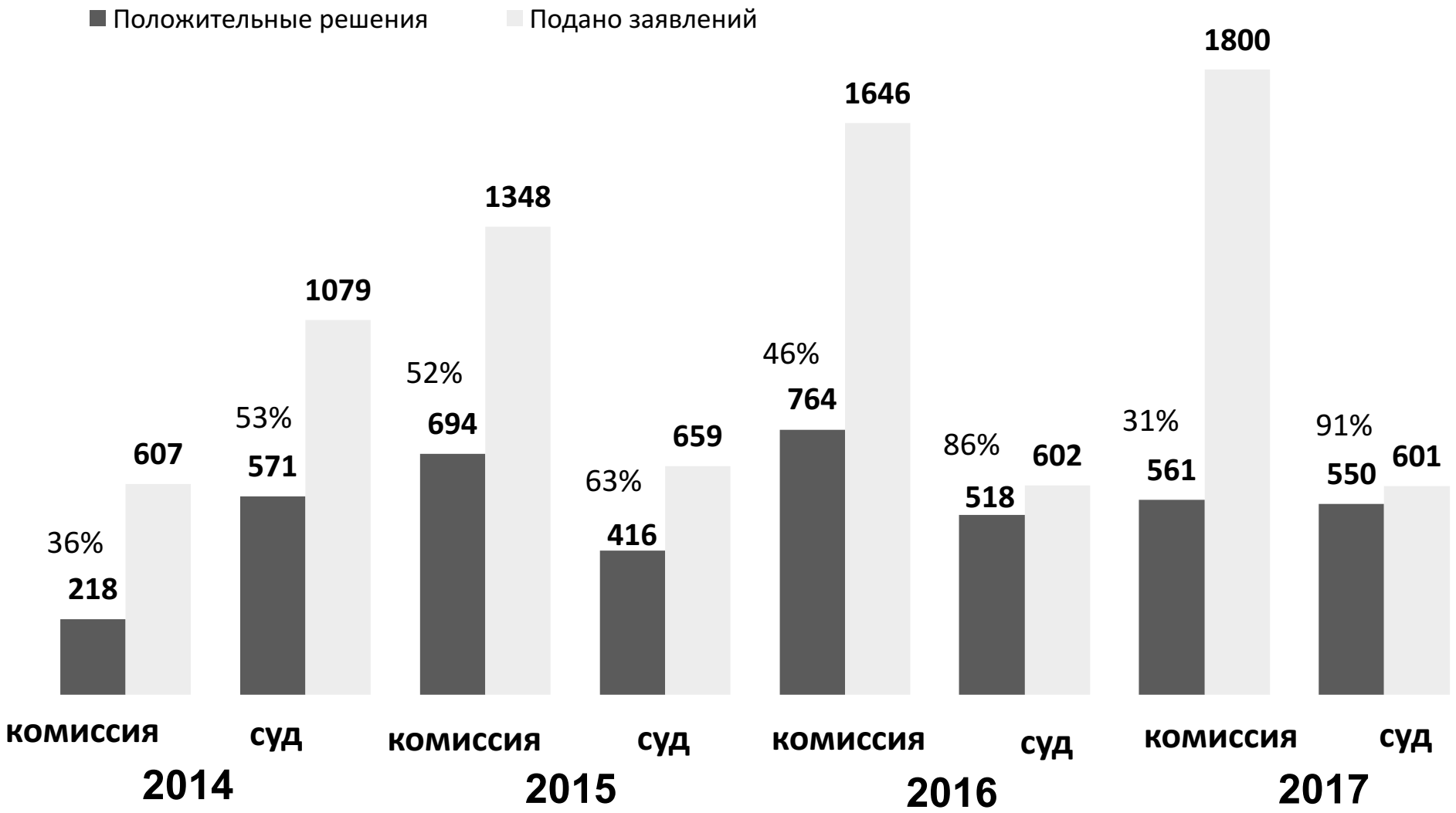
1. Признание кадастровой стоимости равной рыночной, с учетом индивидуальных особенностей объекта оценки

2. Отчет о рыночной стоимости:
   - не менее двух подходов (сравнительный, доходный)
   - сопоставимые аналоги
   - фактическое или потенциальное использование

3. Соответствие отчета требованиям законодательства РФ, регулирующего оценочную деятельность при несоответствии - экспертиза

4. Достоверность определения стоимости в пределах рыночного диапазона

ДИНАМИКА ОСПАРИВАНИЯ В КОМИССИИ И СУДЕ



Предотвращено выпадение нал. доходов от необоснованных требований **11 млрд. руб**

ВЫЯВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОШИБКИ

ЗАЯВЛЕНИЕ В МИНИМУЩЕСТВО МО

Письма, почта
mio@mosreg.ru

ОМС

МФЦ

РАССМОТРЕНИЕ

ПЕРЕРАСЧЕТ КАД. ОЦЕНЩИКОМ, РАСПОРЯЖЕНИЕ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ

ВНЕСЕНИЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕЕСТР (ГКН)

ВЫЯВЛЕНИЕ, ИСПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 2014-2017 ГОД

Способы исправления / Способы выявления	Оспаривание в комиссиях, судах	Исправление без оспаривания
1. Заявления в комиссии, суды 2. Жалобы в органы гос. власти	50 тыс	10,2 тыс
3. Минимуществом МО по результатам анализа системных ошибок (неверное местоположение, неопределённость ВРИ и пр.) совместно с органами мест. самоуправления и кадастровым оценщиком	--	131 тыс
Всего исправлено: 191,2 тыс. **(5% всех земельных участков МО)**	50 тыс	**141,2 тыс**

Без оспаривания исправлены кадастровые стоимости по **73%** земельным участкам из общего количества исправленных (92 Распоряжения об исправлении кад. стоимости)

налоговая нагрузка

ИНФОРМИРОВАНИЕ ГРАЖДАН О ВЕЛИЧИНЕ НАЛОГА

1.Разработаны и размещены на сайте Правительства Московской области:

- калькулятор расчета земельного налога
- портал «ДОБРОДЕЛ» приема жалоб на завышенную кадастровую стоимость
- почта министерства имущественных отношений **mio@mosreg.ru**

2. Поступило более 13 000 обращений
3. Информационный ролик (МФЦ, Телевидение) по алгоритму исправления высокой налоговой нагрузки
4. Прием заявлений на льготы через МФЦ (соглашение с УФНС МО)

НАЛОГОВЫЕ СТАВКИ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА (ЖИЛ.ФОНД, САДЫ, ДАЧИ)

УСТАНОВЛЕНЫ БЕЗ ИЗМЕНЕНИЙ:
284 ОМС (89%)

0,3% - 211 ОМС
0,2% - 37 ОМС
до 0,15% - 36 ОМС

СНИЖЕНЫ
35 ОМС (11%)

0,25% - 1 ОМС
0,2% - 13 ОМС
до 0,15% - 21 ОМС

ЛЬГОТЫ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ НАЛОГА В 2015-17 ГОДУ

Налого-плательщики	Федеральные	Установлены ОМС	Приняты ОМС доп. льготы
Герои Советского Союза и РФ Ветераны ВОВ и боевых действий Инвалиды, особая группа лиц (чернобыльцы и т.п.)	Нал. вычет - 10 тыс.руб. от кад. стоимости (30 руб. с одного земельного участка)	полное освоб. **313 ОМС (98%)**	полное освоб. **6 ОМС (2%)**
Дополнительные			
Малоимущее население	-	полное освоб. **39 ОМС (12%)**	50 % освоб. **280 ОМС (88%)**
Многодетные семьи	-	полное освоб. **44 ОМС (14%)**	50 % освоб. **275 ОМС (86%)**
Пенсионеры	-	70-100 % освоб. **51 ОМС (16%)**	50% освоб. **268 ОМС (84%)**

Пенсионеры освобождены от налога на 6 соток с 01.01.2017 федеральным законом

НАЛОГОВАЯ НАГРУЗКА НА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В 2015-17 ГОДУ

№ п/п	Вид земельного участка		Кадастровая стоимость, руб./сот.		Налог, руб.		Рост, %
			До пере-оценки	Стало	До пере-оценки	Стало	
1	ИЖС 10 сот.	до 60 км от МКАД	223 000	300 000	6 700	9 000	35%
		от 60 км от МКАД	71 000	100 000	2 140	3 000	40%
2	СНТ 6 сот.	до 60 км от МКАД	111 000	167 000	2 000	3 000	50%
		от 60 км от МКАД	42 000	67 000	750	1 200	60%

В среднем размер земельного налога за 2014 год вырос на 47% или на 3 млрд. руб

Земельный налог в годовом доходе (40 600 руб./мес.) не превышает 2%

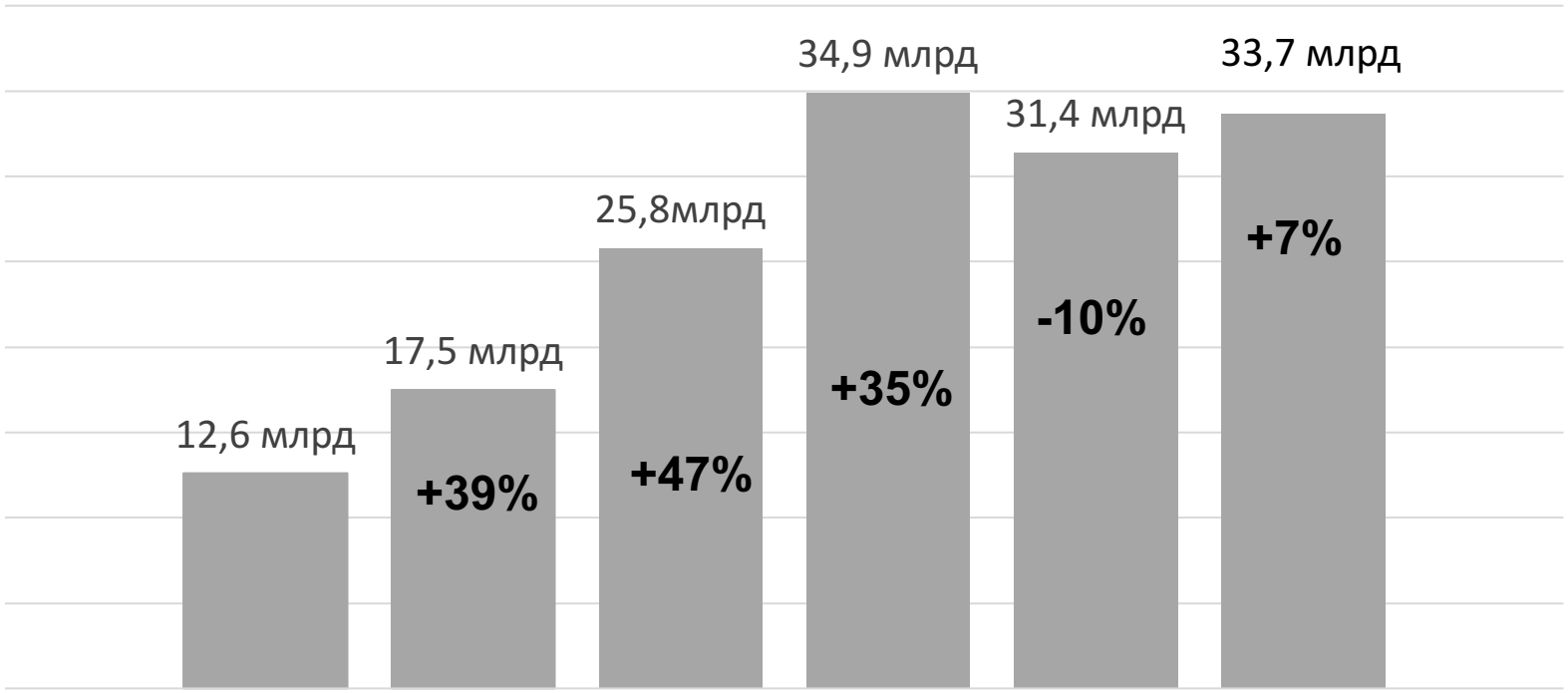
НАЛОГ НА ЗЕМЛЮ С ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ЗА 2014 - 2017 ГОД *

В структуре затрат собственников земель налог не превышает:

- при жилой застройке – 1%
- в промышленности – 5%
- в сельском хозяйстве – 1% (покупка сырья – 65%, ФОТ – 20%, налог на прибыль – 2%, налог на имущество – 2%, отчисления на социальные нужды – 5%, прочие затраты – 5%)
- в рекреации – 2,4%

* Примечание: в собственности юридических лиц находится 200 тыс. земельных участков площадью 915 тыс. га, что составляет 6% от общего количества и 30% от общей площади участков Московской области

ДИНАМИКА РОСТА ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА



Вывод: налог за 2013-2015 гг. вырос в три раза, снижение на 10 % в 2016 году обусловлено исправлением кадастровой стоимости со снижением налога на 732 млн руб. и переносом срока уплаты налога по физлицам в 2016 году на 1 декабря (ранее 1 октября)

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ С 2015 ГОДА

1. **Установлены ставки:**
   - 0,1% на квартиры
   - 0,3% на жилые дома, дачи
   - 0,5% на нежилые помещения

2. **Налоговые вычеты:**
   - квартиры – 20 кв. м
   - комнаты – 10 кв. м
   - жилые дома (дачи) – 50 кв. м

3. **Пенсионеры освобождены от налога на один объект каждого вида (квартира, жилой дом, гараж и т.п)**

4. **Поэтапный рост налога (20% в год) до 2020 года**

Налог 2016 = Налог Инв. ст. + 40% (Налог Кад. ст. – Налог Инв. ст.)

НАЛОГ С ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ (50 КВ. М)

№ п/п	Тип районов	Средние кадастровые стоимости (2015/2016 гг.), руб./кв. м	Налог в год, руб.					
			2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Прилегающие к МКАД до 30 км	104 158 95 000	968	1 376		2 097	2 348	2 850
2	Средний пояс 30-60 км от МКАД	48 417 51 320	286	520		1 200	1 400	1 800
3	Свыше 60 км от МКАД	29 356 32 750	179	317		881	1 038	1 350

Средний налог (в год) за 2-комнатную квартиру за 2016 год составит 1 100 руб

Рост налога обоснован переходным периодом, величина налога посильна

НАЛОГ С ЖИЛЫХ ДОМОВ (200 КВ. М)

№ п/п	Тип районов	Средние кадастровые стоимости (2015/2016 гг.), руб./кв. м	Налог в год, руб.					
			2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Прилегающие к МКАД до 30 км	34 500 50 000	13 800	14 726		26 650	34 700	42 750
2	Средний пояс 30-60 км от МКАД	28 900 35 000	4 407	5 866		15 020	19 030	27 000
3	Свыше 60 км от МКАД	15 250 20 000	1320	2 776		9 817	13 294	20 250

Средний налог за жилой дом за 2016 год составит 10 800 руб

Рост налога обоснован переходным периодом, величина налога посильна

НАЛОГ ДОМОВЛАДЕНИЙ ПРЕМИУМ КЛАССА

№ п/п	Район	Площадь Дом/ Земля	Кад. ст. дома (2016/2015) руб/кв. м	Налог(2016/2015) тыс.руб		
				Дом	Земля	Всего
1	Одинцовский, Раздоры	773 кв./м 32 сотки	41 686 **(+7%)** 39 062	90,4* **(+6,6%)** 84,8	65,7	156,1(+**4%)** 150,5
2	Одинцовский, Шульгино	559кв./м 15 сотки	54 104 **(+38%)** 39 062	80,1 **(+7,3%)** 74,6	31	111,1 **(+5%)** 105,6
3	Истринский, Миллениум Парк	473 кв./м 23 сотки	46 212 **(+126%)** 20 371	63,3 **(+9%)** 58,2	17	80,3 **(+7%)** 75,2
4	Истринский, Миллениум Парк	688 кв./м 38 сотки	46 212 **(+14%)** 40 564	93,3 **(+1%)** 92,6	27,7	121 **(+0,6%)** 120,3

*- налог от кад. стоимости ниже налога от инвентаризационной стоимости (108 тыс.руб)
Налог принимался равным от кадастровой за 2015 и 2016 год

Рост налога в 2016 году незначительный, не превышает 10%

НАЛОГ НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ИСПОЛЬЗУЕМОЕ ПОД ВЕТЕРИНАРНУЮ КЛИНИКУ В Г. БАЛАШИХЕ (170 КВ. М)

Средние кадастровые стоимости (2015/2016 гг.) руб./кв. м	Налог в год, руб.					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
18 000 – – – – 26 000	13 600	13 940		18 700	20 400	22 100

Налог 2016 = Налог Инв. ст. + 40% (Налог Кад. ст. – Налог Инв. ст.)

17 000 = 13 600 + 0,4х (22 100-13 600)

Рост налога обоснован переходным периодом, величина налога посильна

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО СТАТИСТИКА УФНС МО

Год	Количество налогоплательщиков тыс.			Количество объектов тыс.		Сумма налога, млрд.руб
	всего в базе ФНС	без льгот	льготники	в базе ФНС	начислен налог	
2015	3 935	2 808	1 112	3 160	2 382	**4**
2016	4 777	3 112	1 403	4 585	2 850	**6**
Отклонение 2016 к 2015						
Темп роста 2016 к 2015	121%	110%	126%	1455	120%	**150%**

Рост объектов у налогоплательщиков (два и более объекта вовлеченных в налоговый оборот) за 2016 год составил 165 тыс.

Увеличение количества льготников освобождения от налога за 2016 год составило 290 тыс. (126%) введен налоговый вычет 50 кв.м

НАЛОГ НА ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ КОНСОЛИДИРОВАННОГО БЮДЖЕТА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2016 ГОДУ

Тыс.руб.

План бюджета 2016 года до переоценки			**Прогноз после кадастровой оценки 2015 года 1,7 тыс. ТЦ в перечне**
Ставка	**2%**	2,2% (ост. ст.)	**1,5%**
Юр. л	2 949 628	1 604 704	4 663 674
Физ. л			359 730

Всего :	**4 554 332**	**5 023 404**
Отклонение от бюджета 2016 года		**+469 072**

ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

1. Увеличение количества ЗУ на 600 тыс. (не участвовали в кад.оценке и рассчитаны по средним УПКС)
2. Изменение рыночной ситуации (колебания уровня цен)
3. Предотвращение снижения налога при колебании земельного рынка:
   - ✓ дооценка районов 1 пояса (до 30 км от МКАД) и земли на МКАД;
   - ✓ учет высокой стоимости земельного рынка престижных поселков
4. Возможность более точной оценки
   - ✓ Оценка в процессе, дата утверждения по 23.11.18, срок на работы - 1 год
   - ✓ Обратная связь с гражданами через РПГУ, МФЦ и Добродел
   - ✓ Учет особенностей элитных поселков
5. Достижение справедливой кад. оценки новых объектов
6. Исправление ошибок кад. оценки без оспаривания силами ГБУ

УВЕЛИЧЕНИЕ НАЛОГООБЛАГАЕМОЙ БАЗЫ НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

1. Количество торговых объектов за 4 года (2016-2019 гг.) составит 365 шт. Кадастровая стоимость рассчитана/будет рассчитана по старой методике кадастровой палатой

2. При проведении новой оценки силами ГБУ сбор налога с 01.01.2019 увеличится на сумму от 1 млрд рублей в год.

ПРИОРИТЕТНЫЙ ПРОЕКТ
«ПОВЫШЕНИЕ СОБИРАЕМОСТИ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ»

Увеличить налогооблагаемую базу с налоговым потенциалом **1,7 млрд. руб. в год** от налога на недвижимость за счет:

1. Вовлечения в налоговый оборот объектов без прав на землях ИЖС, ЛПХ, СНТ, ДНТ

2. Проведения государственной кадастровой оценки ТЦ у МКАД и дорогой недвижимости (элитные поселки).

3. Сокращения ошибок передачи данных о зарегистрированных объектах недвижимости из Росреестра в ФНС

Срок реализации проекта: 2018-2019 годы

ИНСТРУМЕНТЫ

Разработка и внедрение Ведомственной геоинформационной системы Минимущества МО:

1. Выявление объектов без прав и контроль действий ОМС по понуждению граждан к регистрации прав

2. Обоснование увеличения кадастровой стоимости ТЦ у МКАД и дорогой недвижимости (элитные поселки)

3. Выявление ошибок ФЛК, определение ответственных исполнителей, контроль за устранением ошибок (госорганы и ОМС)

ВЫВОДЫ

1. Исключение системных ошибок завышения кадастровой стоимости по фактической информации об использовании и состоянии недвижимости

2. Исправление ошибок кадастровой оценки преимущественно без оспаривания и социальной напряженности

3. Необходим анализ и прогноз посильности налоговой нагрузки от кадастровой стоимости на граждан и бизнес (регулирование ставок и льгот)
4. Максимальное взаимодействие с органами местного самоуправления, информирование собственников недвижимости

5. Обеспечить рост налоговых доходов за счет вовлечения в налоговый оборот недвижимости без роста налоговой нагрузки

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. Внести изменение в ФЗ от 03.07.2016 № 237 о наделении полномочиями органы местного самоуправления по проверке и подтверждению достоверности информации о фактическом состоянии объектов недвижимости, отличном от данных государственного кадастрового учета (Направлены Правительством МО в МЭРТ РФ 19 апреля 2018)

2. Для улучшения законодательства и методов кадастровой оценки создать общественное объединение государственных кадастровых оценщиков с участием органов государственной власти субъектов РФ, экспертов и специалистов сферы кадастовой оценки