Светлана Ким

Ситуацию с новыми правилами расчета имущественных налогов, введенными с 2019 года, при изменении кадастровой стоимости прокомментировала Светлана Владимировна Ким, заместитель генерального директора ООО «Центр независимой экспертизы собственности» (ЦНЭС).

Расчет имущественных налогов по новым правилам

Как известно, базой для расчета имущественного налога на недвижимость является кадастровая стоимость.

1 января 2019 г. вступил в силу Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 334-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса РФ» (далее — № 334-ФЗ). Согласно этим изменениям, если в результате оспаривания или исправления ошибки кадастровая стоимость объекта изменилась, то переплаченную сумму налога можно вернуть либо зачесть в счет налога за последние три года, предшествовавшие изменениям. Сделать такой перерасчет можно только в том случае, если решение об изменении кадастровой стоимости было принято после 31 декабря 2018 г. Кроме того, по новому закону налог на имущество в случае изменения кадастровой стоимости можно пересчитывать только в сторону уменьшения.

До 1 января 2019 г. уточненную (измененную) кадастровую стоимость применяли для расчета налога только со следующего за датой изменения (уточнения) налогового периода. Если же размер налога был рассчитан неверно из-за ошибки чиновников, то перерасчет производился с момента подачи заявления налогоплательщиком.

С 1 января 2019 г. размер налога на недвижимое имущество при условии внесения измененной (уточненной) стоимости в ЕГРН рассчитывается по следующей схеме: с начала года до вне-

сения записи в ЕГРН расчет налога ведется по прежней кадастровой стоимости, а с даты изменения (внесения в ЕГРН) и до конца года — по уточненной (измененной) стоимости.

Это правило касается не только изменений кадастровой стоимости в результате оспаривания в суде или по решению соответствующей комиссии, но и изменений кадастровой стоимости после устранения технических ошибок или внесения уточненных сведений об объекте недвижимости в Росреестре.

Таким образом, поскольку налогоплательщик имеет право подать заявление о зачете или возврате налога до истечения трех лет со дня его уплаты, то с 1 января 2019 г. у него появляется возможность пересчитать налог на недвижимое имущество за 2015–2018 гг.

Что касается изменений в процедуре оспаривания (обжалования) кадастровой стоимости, то до 1 января 2019 г. установленную кадастровую стоимость можно было скорректировать в меньшую сторону, предоставив необходимый комплект документов в комиссию при Росреестре. Если комиссия отказывала в пересмотре кадастровой стоимости, то налогоплательщик направлялся в суд. Оспаривание кадастровой стоимости в суде было возможно только при наличии отрицательного решения в комиссии.

С 1 января 2019 г. у налогоплательщика появилась возможность оспорить кадастровую стоимость в суде, минуя этап подачи документов в комиссию при Росреестре для получения необходимого решения или отказа.

С 1 января 2019 г. в качестве основного источника сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости законодательно утвержден *Единый государственный реестр недвижимости* (ЕГРН), а дата внесения кадастровой стоимости объекта недвижимости в ЕГРН, с учетом нового № 334-ФЗ, является основополагающей датой для расчета налога на эту недвижимость.

Новыми возможностями могут воспользоваться лишь те налогоплательщики, чья недвижимость действительно переоценена в процессе определения кадастровой стоимости по тем или иным причинам.

Для изменения стоимости объекта недвижимости необходимо представить в ЕГРН решение, вынесенное судом или комиссией и подтверждающее изменение кадастровой стоимости.

К сожалению, этими замечательными новыми возможностями могут воспользоваться лишь те налогоплательщики, чья недвижимость действительно переоценена в процессе определения кадастровой стоимости по тем или иным причинам. В противном случае расходы на оспаривание (обжалование) кадастровой стоимости могут превысить экономию налоговых выплат, начисляемых исходя из новой кадастровой стоимости.

Помощь в предварительном расчете планируемой экономии при изменении кадастровой стоимости могут оказать оценщики. Профессиональные оценщики смогут дать предварительную оценку стоимости объекта недвижимости на момент определения кадастровой стоимости, а также рассчитать изменения в стоимости в том случае, если у объекта недвижимости изменились качественные или количественные характеристики (площадь объекта, его назначение или вид разрешенного использования и т.д.) или их планируется изменить.

В крупных оценочных компаниях экспресс-анализ стоимости объекта недвижимости в целях оспаривания кадастровой стоимости проводится бесплатно либо за символическую плату, что позволяет налогоплательщику избежать ненужной траты времени и денежных средств. Если перспективы оспаривания недостаточно явные, то процесс оспаривания кадастровой стоимости может оказаться экономически невыгодным.

ПЭС 19041 / 23.04.2019