

Как снизить расходы по налогу на имущество

Приобретение недвижимости (квартиры, дачи, земельного участка) для всех нас становится радостным и знаменательным событием. Но не многие задумываются, что потом придется платить налог на имущество, и чем дороже такая недвижимость, тем больше придется заплатить налоговых платежей.

В настоящей статье мы расскажем, как легально можно снизить налоговое бремя.

Налоговая база в отношении объектов недвижимости определяется исходя из их кадастровой стоимости. Следовательно, снизив кадастровую стоимость, Вы заплатите налогов меньше.

Снизить кадастровую стоимость можно через механизм пересмотра государственной кадастровой оценки. На законодательном уровне установлено два способа такого пересмотра:

1) в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (адрес: 163000, г. Архангельск, ул. Садовая, д. 5, корп. Информация о работе Комиссии размещена на сайте Росреестра по адресу: <https://rosreestr.ru/> в разделе «Кадастровая оценка», «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости»;

2) в суде. На территории нашего региона заявление об оспаривании кадастровой стоимости подлежит рассмотрению Архангельским областным судом по правилам административного судопроизводства.

Граждане по своему усмотрению могут сразу обратиться либо в Комиссию, либо в суд.

В Комиссию подается заявление, а в суд – административный иск, в которых должно содержаться одно из следующих требований

- об установлении в отношении объекта его рыночной стоимости;
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости.

К заявлению в Комиссию, как и к административному иску прикладываются:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

- копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости (при подаче заявления в Комиссию копия должна быть нотариально заверена);

- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, - если документы подаются в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, выполненный оценщиком, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа - если документы подаются на основании установления в отношении объекта его рыночной стоимости. Следует обратить внимание, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Помимо указанных документов в суд необходимо представить:

- решение Комиссии или документ, подтверждающий факт соблюдения досудебного порядка (для юридических лиц);

- документ, подтверждающий оплату госпошлины (для физических лиц 300 руб., для юридических лиц 2 000 руб. за каждый объект недвижимости).

Рассмотрение заявления в Комиссии является бесплатным. Немаловажным является и сравнительно короткий срок, в течение которого Комиссия рассматривает заявление о пересмотре кадастровой стоимости - один месяц, в то время как суд не связан подобным сроком. По общему правилу суд должен рассмотреть административное исковое заявление в течение двух месяцев, однако зачастую этот срок увеличивается, например, в связи с назначением судебной экспертизы.

Как мы видим, процедура оспаривания кадастровой стоимости в суде представляется более затратной, как в финансовом, так и во временном отношении.

Совокупный размер судебных расходов административного истца по делу может составлять значительную сумму. При этом компенсировать свои расходы за счет проигравшей стороны возможно не всегда. Так, суд оставляет судебные расходы на заявителе при установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в отсутствие возражений со стороны привлеченных к участию в деле лиц (в том числе по размеру рыночной стоимости).

Указанное ставит под сомнение экономическую целесообразность оспаривания кадастровой стоимости в суде. И если Комиссия отказала Вам в первый раз в удовлетворении заявления, то рационально повторно обратиться в Комиссию после устранения причин отклонения заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

Особо хочется подчеркнуть, что оспорить результаты определения кадастровой стоимости можно в течение пяти лет с даты внесения их в Единый государственный реестр недвижимости, но не позднее даты внесения очередных результатов государственной кадастровой оценки.

На территории Архангельской области указанный пятилетний срок для земельных участков из земель населенных пунктов и объектов капитального строительства истек в январе 2018 года. Правда это касается лишь тех объектов, кадастровая стоимость которых за указанный период не изменялась. Для объектов, учтенных после даты кадастровой оценки, или в отношении которых за указанный период были изменены их количественные и/или качественные характеристики, открывается новый пятилетний срок с даты осуществления соответствующих учетных действий.

Информацию о том, был ли произведен пересчет кадастровой стоимости по Вашему объекту недвижимости после января 2018 года, Вы можете получить из выписки о кадастровой стоимости (поле: дата внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН). Выписку о кадастровой стоимости можно получить через МФЦ бесплатно.

В следующей статье мы расскажем Вам, как подготовиться к следующей государственной кадастровой оценке, которая будет проходить на территории Архангельской области в 2019 году в отношении земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения, если настоящая кадастровая стоимость Вашего объекта кажется Вам слишком завышенной, но Вы не успели ее оспорить.