

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ – «ГОРОД ТУЛУН»

---

**Заключение № 38-э**  
**по результатам экспертизы проекта решения Думы городского округа**  
**«О внесении изменений в решение Думы городского округа от 27.10.2016г № 16-ДГО**  
**«О налоге на имущество физических лиц»**

г.Тулун

14 октября 2021 года

Настоящее заключение подготовлено на проект решения Думы городского округа *«О внесении изменений в решение Думы городского округа от 27.10.2016 №16-ДГО «О налоге на имущество физических лиц»* на основании Положения о Контрольно-счетной палате городского округа муниципального образования – «город Тулун», в соответствии с обращением Думы городского округа от 13.10.2021г № 264.

1. Общие положения

Согласно пункту 2 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003г № 131-ФЗ *«Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»* к вопросам местного значения городского округа относится установление, изменение и отмена местных налогов и сборов муниципального, городского округа.

В соответствии с пунктом 1 статьи 399 Налогового кодекса РФ налог на имущество физических лиц устанавливается Налоговым кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Налоговым кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований определяют, в частности, налоговые ставки в пределах, установленных главой 32 «Налог на имущество физических лиц» Налогового кодекса РФ.

В соответствии со статьей 401 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения по налогу на имущество физических лиц признается расположенное в пределах муниципального образования следующее имущество:

- 1) жилой дом;
- 2) квартира, комната;
- 3) гараж, машино-место;
- 4) единый недвижимый комплекс;
- 5) объект незавершенного строительства;
- 6) иные здание, строение, сооружение, помещение.

В соответствии с пунктом 1 статьи 402 Налогового кодекса РФ налоговая база по налогу на имущество физических лиц определяется с 01.01.2020г как кадастровая стоимость объектов налогообложения (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 402 Налогового кодекса РФ).

До 2020 года определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц осуществлялось на территории муниципального образования – «город Тулун» исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения.

С 01 января 2020 года определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения не производится (часть 3 статьи 5 Федерального закона от 04.10.2014г № 284-ФЗ).

Пунктом 5 статьи 406 Налогового кодекса РФ предусмотрено право представительных органов муниципальных образований дифференцировать налоговые ставки по налогу на имущество физических лиц в зависимости от:

- кадастровой стоимости объекта налогообложения;
- вида объекта налогообложения;
- места нахождения объекта налогообложения.

Пунктом 6 статьи 406 Налогового кодекса РФ установлено следующее: «если налоговые ставки не определены нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), налогообложение производится по налоговым ставкам, указанным в пункте 2 настоящей статьи».

В соответствии с пунктом 2 статьи 406 Налогового кодекса РФ налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в размерах, не превышающих:

1) 0,1 процента в отношении:

жилых домов, частей жилых домов, квартир, частей квартир, комнат;  
объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;

единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы один жилой дом;  
гаражей и машино-мест, в том числе расположенных в объектах налогообложения, указанных в подпункте 2 пункта 1 настоящего пункта;

хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

2) 2 процентов в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;

3) 0,5 процента в отношении прочих объектов налогообложения.

В соответствии с пунктом 3 статьи 406 Налогового кодекса РФ налоговые ставки, указанные в подпункте 1 пункта 2 указанной статьи, могут быть уменьшены до нуля или увеличены, но не более чем в три раза нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Налог на имущество физических лиц установлен и введен на территории муниципального образования – «город Тулун» с 1 января 2017 года решением Думы городского от 27.10.2016г № 16-ДГО «О налоге на имущество физических лиц».

Первоначально подпунктами 1.1. и 1.2. решения Думы городского от 27.10.2016г № 16-ДГО «О налоге на имущество физических лиц» были установлены следующие ставки налога на имущество физических лиц:

#### **Ставки налога на имущество физических лиц**

##### **исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения**

1. По объектам:

- жилой дом;

- жилое помещение (квартира, комната)

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, умноженная на коэффициент-дефлятор (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов)	Ставка налога, %
До 300 тыс. руб. (включительно)	0,1
Свыше 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб. (включительно)	0,101
Свыше 500 тыс. руб. до 1000 тыс. руб. (включительно)	0,301
Свыше 1000 тыс. руб.	0,5

2. По объектам:

- гараж, машино-место;
- единый недвижимый комплекс;
- объект незавершенного строительства;
- иные здания, строения, сооружения, помещения

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, умноженная на коэффициент-дефлятор (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов)	Ставка налога, %
До 300 тыс. руб. (включительно)	0,1
Свыше 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб. (включительно)	0,3
(Свыше 500 тыс. руб. до 1000 тыс. руб. (включительно))	1,0
Свыше 1000 тыс. руб.	2,0

**Ставки налога на имущество физических лиц  
исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения**

Объекты налогообложения	Ставка налога, %
- объекты налогообложения, включенные в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ; - объекты налогообложения, предусмотренные абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ; - объекты налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей	2

В соответствии с решением Думы городского округа от 01.08.2019г № 16-ДГО «О внесении изменений в решение Думы городского округа от 27.10.2016 №16-ДГО «О налоге на имущество физических лиц» в связи с возникшей чрезвычайной ситуацией физические лица, имеющие объекты недвижимости на территории муниципального образования – «город Тулун», были освобождены от уплаты налога на имущество физических лиц за налоговый период – 2018 год, в связи с чем налог в 2019 году ими не уплачивался.

Примечание: единый срок уплаты физическими лицами всех имущественных налогов (налога на имущество физических лиц, транспортного налога, земельного налога) установлен Налоговым кодексом РФ - до 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом.

В 2020 году налог на имущество физических лиц за налоговый период – 2019 год уплачивался на территории муниципального образования – «город Тулун» исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения и налоговых ставок, установленных решением Думы городского округа от 27.10.2016г №16-ДГО.

В соответствии с решением Думы городского округа от 26.06.2020г № 20-ДГО «О внесении изменений в решение Думы городского округа от 27.10.2016 № 16-ДГО «О налоге на имущество физических лиц» подпункты 1.1. и 1.2. решения Думы городского округа от 27.10.2016 № 16-ДГО исключены с 01.01.2020 года.

Таким образом, исчисление налога на имущество физических лиц осуществлялось в текущем (2021) году за налоговый период - 2020 год по-новому: исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения и налоговых ставок, установленных пунктом 2 статьи 406 Налогового кодекса РФ (**0,1 %** в отношении жилых домов, квартир, гаражей и машино-мест).

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством, в том числе для целей налогообложения, по итогам государственной кадастровой оценки, которая с 01.01.2020 года проводится в соответствии с законодательством РФ о государственной кадастровой оценке (ст. 1, п. п. 1, 2 ч. 1, ч. 2 ст. 3, ч. 1, 2 ст. 24 Федерального закона от 03.07.2016г № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»). До 01.01.2022 в отношении земельных участков и до 01.01.2023 в отношении, в частности, помещений очередная государственная кадастровая оценка должна проводиться не ранее чем через три года и не позднее чем через пять лет с года проведения последней государственной кадастровой оценки (ч. 7 ст. 6 Федерального закона от 31.07.2020г № 269-ФЗ).

В соответствии с пунктами 3-5 статьи 403 Налогового кодекса РФ налоговая база по налогу на имущество физических лиц определяется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости следующим образом:

в отношении квартиры, части жилого дома - как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади этой квартиры, части жилого дома;

в отношении комнаты, части квартиры - как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 10 квадратных метров площади этой комнаты, части квартиры;

в отношении жилого дома - как его кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 50 квадратных метров общей площади этого жилого дома.

Кроме того, налоговая база в отношении объектов налогообложения, находящихся в собственности физических лиц, имеющих трех и более несовершеннолетних детей, уменьшается на величину кадастровой стоимости 5 квадратных метров общей площади квартиры, площади части квартиры, комнаты и 7 квадратных метров общей площади жилого дома, части жилого дома в расчете на каждого несовершеннолетнего ребенка.

## 2. Результаты экспертизы

Администрация городского округа подготовила проект решения Думы городского округа «О внесении изменений в решение Думы городского округа от 27.10.2016 №16-ДГО «О налоге на имущество физических лиц», в соответствии с которым предлагается установить с 01 января 2022 года следующие ставки налога на имущество исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения:

№ п/п	Объекты налогообложения	Ставка налога, %
1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната;</li> <li>- Объект незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением такого объекта является жилой дом;</li> <li>- Единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы один жилой дом;</li> </ul>	0,3
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Гараж и машиноместо, в том числе расположенные в объектах налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового Кодекса Российской Федерации, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового Кодекса Российской Федерации, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;</li> <li>- Хозяйственное строение или сооружение, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;</li> </ul>	0,1
3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объект налогообложения, включенный в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового Кодекса Российской Федерации, объект налогообложения, предусмотренный абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового Кодекса Российской Федерации, а также объект налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;</li> </ul>	2
4.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Прочие объекты налогообложения</li> </ul>	0,5

В случае принятия Думой городского округа проекта решения ставка налога на имущество физических лиц начиная с 01.01.2022 года будет повышена в 3 (три) раза по сравнению с действующей ставкой в отношении объектов налогообложения:

- жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната;
- объект незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением такого объекта является жилой дом;
- единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы один жилой дом.

Согласно пояснительной записке к проекту решения в связи с исчислением с 01.01.2020 года налога на имущество физических лиц по новым правилам произошло существенное снижение начисленного налога на имущество физических лиц.

С целью компенсации выпадающих доходов по налогу на имущество физических лиц в связи с переходом на исчисление налога исходя из кадастровой стоимости объектов и применением налоговых вычетов (стоимости 10 кв.м. для комнат, 20 кв.м. для квартир, 50 кв.м. для домов) предлагается повысить с 01.01.2022 года ставку налога на имущество физических лиц в 3 (три) раза: с 0,1 % до 0,3 % в отношении основных объектов налогообложения (жилых домов, квартир, комнат).

### 3. Выводы и рекомендации

Проект решения Думы городского округа «О внесении изменений в решение Думы городского округа от 27.10.2016 №16-ДГО «О налоге на имущество физических лиц» не противоречит действующему законодательству РФ.

Проект решения подготовлен администрацией городского округа в соответствии с пунктом 3 статьи 406 Налогового кодекса РФ, которым предусмотрена возможность увеличения, но не более чем в три раза, ставок по налогу на имущество физических лиц нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

На основании вышеизложенного Контрольно-счетная палата г.Тулуна рекомендует

Думе городского округа:

1. Предложенный администрацией городского округа проект решения Думы городского округа *«О внесении изменений в решение Думы городского округа от 27.10.2016г №16-ДГО «О налоге на имущество физических лиц»* принять к рассмотрению;

2. Установить целесообразность повышения ставки налога на имущество физических лиц с 01.01.2022 года в 3 (три) раза: с 0,1 % до 0,3 % в отношении объектов налогообложения:

- жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната;
- объект незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением такого объекта является жилой дом;
- единый недвижимый комплекс, в состав которого входит хотя бы один жилой дом.

Председатель  
Контрольно-счетной палаты города Тулуна

Л.В. Калинин