



Институт экономики переходного периода

103918, Россия, Москва, Газетный переулок д. 5

Тел./ факс 229 6596, www.iet.ru

Реформирование системы налогообложения недвижимости в России

Авторы:

С. Баткибеков

А. Золотарева

**Москва
Май 2000**

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРЕДЛАГАЕМЫМ ИЗМЕНЕНИЯМ И ДОПОЛНЕНИЯМ В ГЛАВУ 45 ПРОЕКТА НАЛОГОВОГО КОДЕКСА РФ. 3

ТЕКСТ ГЛАВЫ 45 ПРОЕКТА НАЛОГОВОГО КОДЕКСА РФ С ВНЕСЕННЫМИ ИЗМЕНЕНИЯМИ И ДОПОЛНЕНИЯМИ..... 5

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ТЕКСТ ГЛАВЫ 45 ПРОЕКТА НАЛОГОВОГО КОДЕКСА РФ С ВНЕСЕННЫМИ ИЗМЕНЕНИЯМИ И ДОПОЛНЕНИЯМИ В РЕЖИМЕ ИСПРАВЛЕНИЙ..... 10

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ТАБЛИЦА ПОПРАВОК К ПРОЕКТУ СПЕЦИАЛЬНОЙ ЧАСТИ НАЛОГОВОГО КОДЕКСА 15

Введение

Данный отчет по подготовлен в рамках проекта "Реформирование системы налогообложения недвижимости в России" Агентства США по международному развитию (USAID). Отчет представлен в виде разработанных в ходе работ поправок к Главе 45 Налогового Кодекса, внесенного в Государственную Думу Правительством 31 января 1998 года вместо принятого в первом чтении 19.06.97 проекта, возвращенного в связи с письмом Президента от 21.10.97 в первое чтение, а также пояснительной записке к предлагаемым изменениям.

В основном тексте отчета представлены пояснительная записка к поправкам к вышеуказанным главам Налогового Кодекса и текст этих глав после внесения в них предлагаемых изменений. В Приложении 1 отчета представлен текст главы в режиме исправлений, отражающих предлагаемые нами изменения, в Приложении 2 отчета – поправки в табличном виде, то есть в том виде, в котором они будут представлены на рассмотрение Государственной Думе.

Авторы выражают особую признательность выражается С.Г. Синельникову-Мурылеву за ценные замечания, высказанные в ходе работы над изменениями Налогового Кодекса.

Пояснительная записка к предлагаемым изменениям и дополнениям в главу 45 проекта Налогового кодекса РФ.

Предполагается, что налог на недвижимость заменит собой налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц, плату за землю. При этом предполагается, что, будучи региональным налогом, доходы от налога на недвижимость будут поступать в муниципальные бюджеты.

Положительным моментом объединения платы за землю и налогов на имущество станет существенное сокращение расходов на администрирование налога. При проведении реформы налогообложения недвижимости одним из важнейших этапов является создание единого налогового кадастра недвижимости. Важным моментом является также разработка методики оценки стоимости недвижимости для целей налогообложения на основе рыночной стоимости объектов недвижимости. В частности, предлагается ввести понятие "единого имущественного комплекса", а также

включить в состав плательщиков налога органы государственной власти.

Таким образом, вносятся следующие изменения в главу 45 Налогового Кодекса:

- устанавливается, что плательщиками данного налога будут являться *титульные владельцы* объектов недвижимости;
- объектом налогообложения могут являться по выбору региональных властей либо отдельно – земельные участки, здания, строения и сооружения, либо весь имущественный комплекс (*единый объект налогообложения*) в целом;
- ликвидируются льготы по налогу на недвижимость, в частности, возможность устанавливать дифференцированные ставки налога в зависимости от категорий налогоплательщиков.

Текст главы 45 проекта Налогового кодекса РФ с внесенными изменениями и дополнениями.

Глава 45. НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Статья 513. Общие положения

1. Настоящей главой устанавливаются общие положения (принципы), на основе которых определяются налогоплательщики, объект налогообложения, налоговые база и ставки налога на недвижимость (далее в настоящей главе - налога).

2. Конкретный порядок налогообложения недвижимости на территории субъекта Российской Федерации устанавливается законом, принимаемым законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.

3. С момента введения в действие закона о налоге на недвижимость на территории субъекта Российской Федерации прекращается действие глав 44, 51 и 52 настоящего Кодекса, определяющих порядок исчисления и уплаты налога на имущество организаций, земельного налога и налога на имущество физических лиц.

Статья 514. Налогоплательщики

1. Плательщиками налога (далее в настоящей главе - налогоплательщиками) признаются органы государственной власти и управления, органы местного самоуправления, организации и физические лица, которые осуществляют правомочия собственника или которым принадлежит право собственности или иное вещное право (право хозяйственного ведения или оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования) на объекты недвижимости, признаваемые объектами налогообложения в соответствии со статьей 3 настоящей главы Кодекса, а также пользователи таких объектов. К пользователям в целях настоящей статьи относятся: лица, имеющие право владения и пользования, вытекающее из договоров аренды, субаренды, найма, поднайма, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом. За исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, собственник и пользователь объекта недвижимости, признаваемого объектом налогообложения в соответствии со статьей 3 настоящей главы Кодекса, несут солидарную ответственность по уплате налога на недвижимость.

2. Налогоплательщиками в отношении находящихся в государственной или муниципальной собственности объектов недвижимости (в том числе земельных участков), признаваемых объектами налогообложения, признаются:

а) в отношении объектов недвижимости, составляющих государственную (муниципальную) казну, и не переданных во владение и (или) пользование органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан - органы государственной власти (местного самоуправления), уполномоченные осуществлять правомочия собственника от имени соответственно Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в отношении этих объектов недвижимости;

б) в отношении объектов недвижимости, закрепленных за государственными (муниципальными) предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также объектов недвижимости, переданных во владение и пользование органов государственной власти, органов местного

самоуправления, организаций и граждан - соответствующие государственные (муниципальные) предприятия и учреждения, органы государственной власти, органы местного самоуправления, организаций и граждан. В случае частичной или полной передачи прав владения и пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности объектами недвижимости указанными в настоящем подпункте, государственными (муниципальными) предприятиями и учреждениями, органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями и гражданами третьим лицам эти третьи лица несут солидарную ответственность по исполнению налогового обязательства полностью или в соответствующей части.

3. Если объект налогообложения принадлежит на праве общей долевой собственности или ином вещном праве нескольким лицам, каждое из этих лиц признается налогоплательщиком соразмерно со своей долей соответственно в праве собственности, ином вещном праве на соответствующий объект. Производные от каждого из участников долевой собственности (иного вещного права) пользователи объекта налогообложения несут солидарную с соответствующим собственником (обладателем вещного права) ответственность по уплате налога на недвижимость.

4. Если объект налогообложения принадлежит на праве общей совместной собственности нескольким лицам, указанные лица несут солидарную ответственность по уплате налога на недвижимость по соответствующему объекту. Производные от участников общей совместной собственности пользователи объекта налогообложения несут солидарную с этими собственниками ответственность по уплате налога на недвижимость.

Статья 515. Объект налогообложения

1. Объектом налогообложения признаются находящиеся на территории субъекта Российской Федерации: земельные участки, здания, строения, сооружения (в том числе подземные), жилые и нежилые помещения, а также доли в таких объектах недвижимости, находящихся в общей или совместной собственности.

Объекты незавершенного строительства относятся (включаются в состав) к объектам налогообложения в порядке, определяемом органами власти субъектов Российской Федерации, ответственными за проведение политики в области строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

2. В случае, если в соответствии с положениями статьи 2 настоящей главы налогоплательщиком в отношении земельного участка и находящихся на нем зданий, сооружений (в том числе подземных) признается одно и то же лицо (группа лиц), указанные объекты недвижимости рассматриваются и оцениваются как единый объект налогообложения, если иное не предусмотрено Законом о налоге, принимаемым законодательным (представительным) органом субъекта Российской Федерации. Законом о налоге, принимаемым законодательным (представительным) органом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено, что земельный участок и находящиеся на нем здания, сооружения во всех случаях рассматриваются и оцениваются в качестве отдельных объектов налогообложения.

В случае, если здание (сооружение) и все составляющие его жилые и (или) нежилые помещения принадлежат на праве собственности или ином вещном праве одному лицу (либо группе лиц на праве общей совместной или долевой собственности), а также в случае, когда одно и то же лицо является пользователем в отношении здания (сооружения) и всех составляющих его жилых и (или) нежилых помещений, объектом налогообложения признается только здание (сооружение), а составляющие его жилые и (или) нежилые помещения не рассматриваются в качестве отдельного объекта налогообложения.

В случае, если жилые и (или) нежилые помещения, составляющие здание (сооружение), принадлежат на праве собственности или ином вещном праве нескольким лицам, а также в случае, если жилые и (или) нежилые помещения, составляющие здание (сооружение), имеют различных пользователей, объектами налогообложения являются составляющие здание (сооружение) жилые и (или) нежилые помещения, а также здание в части стоимости, превышающей стоимость составляющих его жилых и (или) нежилых помещений. При этом каждое лицо, признаваемое налогоплательщиком по отдельному жилому и (или) нежилому помещению, является плательщиком налога на здание (сооружение) и налога на земельный участок, который занят зданием (сооружением) и необходим для его использования, соразмерно со своей долей в праве собственности (ином вещном праве) на общее имущество здания (сооружения).

3. Не признается объектом налогообложения недвижимость, находящаяся в собственности иностранных государств или международных организаций в соответствии с действующими международными договорами, одной из сторон которых является Российская Федерация. Положения настоящего пункта применяются на основе взаимности. Перечень государств, в отношении недвижимости которых применяются эти положения, устанавливается Министерством Российской Федерации по налогам и сборам совместно с Министерством иностранных дел Российской Федерации.

4. Органы государственной власти и управления субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, осуществляющие правомочия собственника или наделенные правами владения и пользования в отношении имущества, находящегося в государственной собственности субъекта Российской Федерации или собственности муниципального образования, а также организации, финансируемые из регионального и местного бюджета, освобождаются от уплаты налога на недвижимость в части, зачисляемой в тот региональный (местный) бюджет, из которого они финансируются.

Освобождение указанных в настоящем пункте органов государственной власти и управления субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций, финансируемых из регионального и местного бюджета, от уплаты налога на недвижимость в части, зачисляемой в тот региональный (местный) бюджет, из которого они финансируются, действует только при условии целевого назначения объектов недвижимости и использования их в рамках осуществления соответствующими органами или организациями функций, возложенных на них законодательством.

5. В целях учета объектов налогообложения ведется налоговый реестр недвижимости и налогоплательщиков. Порядок ведения такого реестра устанавливается Министерством Российской Федерации по налогам и сборам.

Ответственность за создание и ведение указанного реестра возлагается на органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

Статья 516. Налоговая база

1. Налоговая база в отношении каждого объекта налогообложения определяется исходя из оценки стоимости этого объекта, исчисленная в соответствии с положениями настоящей статьи.

2. Оценка стоимости каждого объекта налогообложения на подведомственной территории ежегодно производится специальной организацией по оценке и налоговому учету недвижимости, создаваемой органом власти субъекта Российской Федерации. 3. Порядок деятельности организации, на которую возложена работа по оценке и

налоговому учету недвижимости, а также методика определения стоимости недвижимости для целей налогообложения утверждаются Правительством Российской Федерации.

Оценка стоимости каждого объекта налогообложения основывается на его рыночной стоимости с учетом его использования. Не допускается одновременное использование различных методик оценки рыночной стоимости недвижимости на территории субъекта Российской Федерации.

4. Организация, на которую возложено проведение оценки и налоговому учету недвижимости, ежегодно до 1 февраля текущего года обязана представлять в налоговые органы по месту нахождения недвижимости сведения об оценке ее стоимости, ее собственниках, владельцах или пользователях, а также обо всех связанных с ней изменениях, произошедших за предыдущий налоговый период.

Статья 517. Налоговые льготы

Законодательный (представительный) орган власти субъектов Российской Федерации в законе о налоге не вправе устанавливать налоговые льготы, в зависимости от категорий налогоплательщиков.

Статья 518. Ставки налога

1. Максимальная ставка налога - 2 процента.

2. Конкретные налоговые ставки устанавливаются в соответствии с законом, принимаемым законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.

2. Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от использования недвижимости 3. Не допускается установление индивидуальных налоговых ставок для отдельных налогоплательщиков.

Статья 519. Порядок исчисления и сроки уплаты налога

1. Сумма налога определяется ежегодно в отношении каждого объекта налогообложения исходя из налоговой базы, исчисленной по состоянию на 1 января соответствующего налогового периода.

Сумма налога определяется налоговыми органами по месту нахождения объекта налогообложения.

2. При переходе права собственности, владения или пользования объектом налогообложения от одного лица к другому, приводящем к смене налогоплательщика в отношении этого объекта, в течение календарного года налог уплачивается первоначальным и последующим налогоплательщиками в долях, пропорциональных налоговым периодам, устанавливаемых для них применительно к порядку, предусмотренному частью восьмой статьи 68 настоящего Кодекса.

3. При получении объекта налогообложения в порядке наследования либо дарения обязанность по исполнению налогового обязательства в отношении полученного объекта в части, не исполненной первоначальным налогоплательщиком, возлагается на лицо, получившее этот объект.

4. В отношении вновь созданных либо уничтоженных (полностью разрушенных) объектов налогообложения налог уплачивается в доле, пропорциональной продолжительности соответствующего налогового периода в отношении указанного

объекта, определяемой применительно к порядку, предусмотренному частью восьмой статьи 68 настоящего Кодекса. При этом первым днем налогового периода в отношении вновь созданного объекта признается день регистрации права собственности на этот объект, если иное не установлено нормативным актом о налоге, принимаемом представительным органом местного самоуправления.

5. Извещение о подлежащей уплате сумме налога вручается каждому налогоплательщику налоговым органом, если иное не установлено нормативным актом о налоге, принимаемым представительным органом местного самоуправления, не позднее чем 31 марта текущего налогового периода.

6. Порядок и сроки уплаты налога устанавливаются законом о налоге, принимаемым законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.

Статья 520. Порядок представления информации о недвижимости

1. Организация, на которую возложена работа по оценке и налоговому учету недвижимости, вправе запрашивать у федеральных органов исполнительной власти, органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и (или) сделок с таким имуществом (включая нотариальные конторы и занимающихся частной практикой нотариусов, коммунальные службы), и собственников этого имущества необходимую информацию, относящуюся к недвижимому имуществу, признаваемому объектом налогообложения в соответствии со статьей 515 настоящего Кодекса.

Запрашиваемая информация предоставляется указанной организации бесплатно в течение одного месяца со дня получения соответствующего запроса.

2. Налогоплательщик обязан представлять организация, на которую возложена работа по оценке и налоговому учету недвижимости информацию, необходимую для оценки стоимости объекта налогообложения. Основания и порядок представления указанной информации устанавливаются законом о налоге, принимаемом законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.

При отказе налогоплательщика представить указанную информацию либо при отказе налогоплательщика в проведении инспекции с целью оценки объекта налогообложения, организация, на которую возложена работа по оценке и налоговому учету недвижимости вправе оценить стоимость этого объекта на основе имеющейся у него информации.

3. Налогоплательщик вправе обжаловать действия органов по оценке и налоговому учету недвижимости, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Статья 521. Форма налоговой декларации

Типовая форма налоговой декларации и порядок ее заполнения утверждается Государственной налоговой службой Российской Федерации по согласованию с Министерством Финансов Российской Федерации.

Приложение 1.

Текст главы 45 проекта Налогового кодекса РФ с внесенными изменениями и дополнениями (представлен с помеченными исправлениями)

Глава 45. НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Статья 513. Общие положения

1. Настоящей главой устанавливаются общие положения (принципы), на основе которых определяются налогоплательщики, объект налогообложения, налоговые база и ставки налога на недвижимость (далее в настоящей главе - налога).

2. Конкретный порядок налогообложения недвижимости на территории субъекта Российской Федерации устанавливается законом, принимаемым законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.

3. С момента введения в действие закона о налоге на недвижимость на территории субъекта Российской Федерации прекращается действие глав 44, 51 и 52 настоящего Кодекса, определяющих порядок исчисления и уплаты налога на имущество организаций, земельного налога и налога на имущество физических лиц.

Статья 514. Налогоплательщики

1. Плательщиками налога (далее в настоящей главе - налогоплательщиками) признаются органы государственной власти и управления, органы местного самоуправления, организации и физические лица, которые осуществляют правомочия собственника или которым принадлежит право собственности или иное вещное право (право хозяйственного ведения или оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования) на объекты недвижимости, признаваемые объектами налогообложения в соответствии со статьей 3 настоящей главы Кодекса, а также пользователи таких объектов. К пользователям в целях настоящей статьи относятся: лица, имеющие право владения и пользования, вытекающее из договоров аренды, субаренды, найма, поднайма, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом. За исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, собственник и пользователь объекта недвижимости, признаваемого объектом налогообложения в соответствии со статьей 3 настоящей главы Кодекса, несут солидарную ответственность по уплате налога на недвижимость.

2. Налогоплательщиками в отношении находящихся в государственной или муниципальной собственности объектов недвижимости (в том числе земельных участков), признаваемых объектами налогообложения, признаются:

а) в отношении объектов недвижимости, составляющих государственную (муниципальную) казну, и не переданных во владение и (или) пользование органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан - органы государственной власти (местного самоуправления), уполномоченные осуществлять правомочия собственника от имени соответственно Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в отношении этих объектов недвижимости;

б) в отношении объектов недвижимости, закрепленных за государственными (муниципальными) предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также объектов недвижимости, переданных во

владение и пользование органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан - соответствующие государственные (муниципальные) предприятия и учреждения, органы государственной власти, органы местного самоуправления, организаций и граждан. В случае частичной или полной передачи прав владения и пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности объектами недвижимости указанными в настоящем подпункте государственными (муниципальными) предприятиями и учреждениями, органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями и гражданами третьим лицам эти третьи лица несут солидарную ответственность по исполнению налогового обязательства полностью или в соответствующей части.

3. Если объект налогообложения принадлежит на праве общей долевой собственности или ином вещном праве нескольким лицам, каждое из этих лиц признается налогоплательщиком соразмерно со своей долей соответственно в праве собственности, ином вещном праве на соответствующий объект. Производные от каждого из участников долевой собственности (иного вещного права) пользователи объекта налогообложения несут солидарную с соответствующим собственником (обладателем вещного права) ответственность по уплате налога на недвижимость.

4. Если объект налогообложения принадлежит на праве общей совместной собственности нескольким лицам, указанные лица несут солидарную ответственность по уплате налога на недвижимость по соответствующему объекту. Производные от участников общей совместной собственности пользователи объекта налогообложения несут солидарную с этими собственниками ответственность по уплате налога на недвижимость.

Статья 515. Объект налогообложения

1. Объектом налогообложения признаются находящиеся на территории субъекта Российской Федерации: земельные участки, здания, строения, сооружения (в том числе подземные), жилые и нежилые помещения, а также доли в таких объектах недвижимости, находящихся в общей или совместной собственности.

Объекты незавершенного строительства относятся (включаются в состав) к объектам налогообложения в порядке, определяемом органами власти субъектов Российской Федерации, ответственными за проведение политики в области строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

2. В случае, если в соответствии с положениями статьи 2 настоящей главы налогоплательщиком в отношении земельного участка и находящихся на нем зданий, сооружений (в том числе подземных) признается одно и то же лицо (группа лиц), указанные объекты недвижимости рассматриваются и оцениваются как единый объект налогообложения, если иное не предусмотрено Законом о налоге, принимаемым законодательным (представительным) органом субъекта Российской Федерации. Законом о налоге, принимаемым законодательным (представительным) органом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено, что земельный участок и находящиеся на нем здания, сооружения во всех случаях рассматриваются и оцениваются в качестве отдельных объектов налогообложения.

В случае, если здание (сооружение) и все составляющие его жилые и (или) нежилые помещения принадлежат на праве собственности или ином вещном праве одному лицу (либо группе лиц на праве общей совместной или долевой собственности), а также в случае, когда одно и то же лицо является пользователем в отношении здания (сооружения) и всех составляющих его жилых и (или) нежилых помещений, объектом налогообложения признается только здание (сооружение), а составляющие его жилые и

(или) нежилые помещения не рассматриваются в качестве отдельного объекта налогообложения.

В случае, если жилые и (или) нежилые помещения, составляющие здание (сооружение), принадлежат на праве собственности или ином вещном праве нескольким лицам, а также в случае, если жилые и (или) нежилые помещения, составляющие здание (сооружение), имеют различных пользователей, объектами налогообложения являются составляющие здание (сооружение) жилые и (или) нежилые помещения, а также здание в части стоимости, превышающей стоимость составляющих его жилых и (или) нежилых помещений. При этом каждое лицо, признаваемое налогоплательщиком по отдельному жилому и (или) нежилому помещению, является плательщиком налога на здание (сооружение) и налога на земельный участок, который занят зданием (сооружением) и необходим для его использования, соразмерно со своей долей в праве собственности (ином вещном праве) на общее имущество здания (сооружения).

3. Не признается объектом налогообложения недвижимость, находящаяся в собственности иностранных государств или международных организаций в соответствии с действующими международными договорами, одной из сторон которых является Российская Федерация. Положения настоящего пункта применяются на основе взаимности. Перечень государств, в отношении недвижимости которых применяются эти положения, устанавливается Министерством Российской Федерации по налогам и сборам совместно с Министерством иностранных дел Российской Федерации.

4. Органы государственной власти и управления субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, осуществляющие полномочия собственника или наделенные правами владения и пользования в отношении имущества, находящегося в государственной собственности субъекта Российской Федерации или собственности муниципального образования, а также организации, финансируемые из регионального и местного бюджета, освобождаются от уплаты налога на недвижимость в части, зачисляемой в тот региональный (местный) бюджет, из которого они финансируются.

Освобождение указанных в настоящем пункте органов государственной власти и управления субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций, финансируемых из регионального и местного бюджета, от уплаты налога на недвижимость в части, зачисляемой в тот региональный (местный) бюджет, из которого они финансируются, действует только при условии целевого назначения объектов недвижимости и использования их в рамках осуществления соответствующими органами или организациями функций, возложенных на них законодательством.

5. В целях учета объектов налогообложения ведется налоговый реестр недвижимости и налогоплательщиков. Порядок ведения такого реестра устанавливается Министерством Российской Федерации по налогам и сборам.

Ответственность за создание и ведение указанного реестра возлагается на органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

Статья 516. Налоговая база

1. Налоговая база в отношении каждого объекта налогообложения определяется исходя из оценки стоимости этого объекта, исчисленная в соответствии с положениями настоящей статьи.

2. Оценка стоимости каждого объекта налогообложения на подведомственной территории ежегодно производится специальной организацией по оценке и налоговому

учету недвижимости, создаваемой органом власти субъекта Российской Федерации. 3. Порядок деятельности организации, на которую возложена работа по оценке и налоговому учету недвижимости, а также методика определения стоимости недвижимости для целей налогообложения утверждаются Правительством Российской Федерации.

Оценка стоимости каждого объекта налогообложения основывается на его рыночной стоимости с учетом его использования. Не допускается одновременное использование различных методик оценки рыночной стоимости недвижимости на территории субъекта Российской Федерации.

4. Организация, на которую возложено проведение оценки и налоговому учету недвижимости, ежегодно до 1 февраля текущего года обязана представлять в налоговые органы по месту нахождения недвижимости сведения об оценке ее стоимости, ее собственниках, владельцах или пользователях, а также обо всех связанных с ней изменениях, произошедших за предыдущий налоговый период.

Статья 517. Налоговые льготы

Законодательный (представительный) орган власти субъектов Российской Федерации в законе о налоге не вправе устанавливать налоговые льготы, в зависимости от категорий налогоплательщиков.

Статья 518. Ставки налога

1. Максимальная ставка налога - 2 процента.
2. Конкретные налоговые ставки устанавливаются в соответствии с законом, принимаемым законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.
2. Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от использования недвижимости 3. Не допускается установление индивидуальных налоговых ставок для отдельных налогоплательщиков.

Статья 519. Порядок исчисления и сроки уплаты налога

1. Сумма налога определяется ежегодно в отношении каждого объекта налогообложения исходя из налоговой базы, исчисленной по состоянию на 1 января соответствующего налогового периода.

Сумма налога определяется налоговыми органами по месту нахождения объекта налогообложения.

2. При переходе права собственности, владения или пользования объектом налогообложения от одного лица к другому, приводящем к смене налогоплательщика в отношении этого объекта, в течение календарного года налог уплачивается первоначальным и последующим налогоплательщиками в долях, пропорциональных налоговым периодам, устанавливаемых для них применительно к порядку, предусмотренному частью восьмой статьи 68 настоящего Кодекса.

3. При получении объекта налогообложения в порядке наследования либо дарения обязанность по исполнению налогового обязательства в отношении полученного объекта в части, не исполненной первоначальным налогоплательщиком, возлагается на лицо, получившее этот объект.

4. В отношении вновь созданных либо уничтоженных (полностью разрушенных) объектов налогообложения налог уплачивается в доле, пропорциональной продолжительности соответствующего налогового периода в отношении указанного объекта, определяемой применительно к порядку, предусмотренному частью восьмой статьи 68 настоящего Кодекса. При этом первым днем налогового периода в отношении вновь созданного объекта признается день регистрации права собственности на этот объект, если иное не установлено нормативным актом о налоге, принимаемом представительным органом местного самоуправления.

5. Извещение о подлежащей уплате сумме налога вручается каждому налогоплательщику налоговым органом, если иное не установлено нормативным актом о налоге, принимаемым представительным органом местного самоуправления, не позднее чем 31 марта текущего налогового периода.

6. Порядок и сроки уплаты налога устанавливаются законом о налоге, принимаемым законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.

Статья 520. Порядок представления информации о недвижимости

1. Организация, на которую возложена работа по оценке и налоговому учету недвижимости, вправе запрашивать у федеральных органов исполнительной власти, органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и (или) сделок с таким имуществом (включая нотариальные конторы и занимающихся частной практикой нотариусов, коммунальные службы), и собственников этого имущества необходимую информацию, относящуюся к недвижимому имуществу, признаваемому объектом налогообложения в соответствии со статьей 515 настоящего Кодекса.

Запрашиваемая информация предоставляется указанной организации бесплатно в течение одного месяца со дня получения соответствующего запроса.

2. Налогоплательщик обязан представлять организация, на которую возложена работа по оценке и налоговому учету недвижимости информацию, необходимую для оценки стоимости объекта налогообложения. Основания и порядок представления указанной информации устанавливаются законом о налоге, принимаемом законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.

При отказе налогоплательщика представить указанную информацию либо при отказе налогоплательщика в проведении инспекции с целью оценки объекта налогообложения, организация, на которую возложена работа по оценке и налоговому учету недвижимости вправе оценить стоимость этого объекта на основе имеющейся у него информации.

3. Налогоплательщик вправе обжаловать действия органов по оценке и налоговому учету недвижимости, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Статья 521. Форма налоговой декларации

Типовая форма налоговой декларации и порядок ее заполнения утверждается Государственной налоговой службой Российской Федерации по согласованию с Министерством Финансов Российской Федерации.

Приложение 2.

Таблица поправок к проекту Специальной части Налогового кодекса

Статья, пункт, подпункт	Текст, к которому предлагается поправка	Субъект законодательной инициативы	Содержание поправки	Текст законопроекта с учетом предлагаемой поправки	Решение подкомитета
Раздел IX. Глава 45. Статья 514. Налог оплате льщик и	<p>Статья 514. Налогоплательщики</p> <p>1. Налогоплательщиками налога признаются организации (статья 18 настоящего Кодекса), и физические лица, являющиеся собственниками объектов недвижимости, признаваемых объектами налогообложения в соответствии со статьей 515 настоящего Кодекса.</p> <p>2. Налогоплательщиками в отношении находящихся в государственной или муниципальной собственности объектов недвижимости (в том числе земельных участков), признаваемых объектами налогообложения, признаются организации и физические лица, владеющие этими объектами на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также землевладельцы и землепользователи, получившие земельные участки непосредственно от их собственника.</p> <p>Налогоплательщиками в отношении объектов недвижимости, находящейся в собственности (частной, долевой, общей, совместной) иных лиц, признаются собственники этих объектов недвижимости.</p> <p>3. Если объект недвижимости находится в общей долевой собственности (владении, пользовании или распоряжении) нескольких</p>		Новая редакция статьи 514	<p>Статья 514. Налогоплательщики</p> <p>1. Плательщиками налога (далее в настоящей главе - налогоплательщиками) признаются органы государственной власти и управления, органы местного самоуправления, организации и физические лица, которые осуществляют правомочия собственника или которым принадлежит право собственности или иное вещное право (право хозяйственного ведения или оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования) на объекты недвижимости, признаваемые объектами налогообложения в соответствии со статьей 3 настоящей главы Кодекса, а также пользователи таких объектов. К пользователям в целях настоящей статьи относятся: лица, имеющие право владения и пользования, вытекающее из договоров аренды, субаренды, найма, поднайма, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом. За исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, собственник и пользователь объекта недвижимости, признаваемого объектом налогообложения в соответствии со статьей 3 настоящей главы</p>	

	<p>лиц, налогоплательщиком признается каждое из этих лиц.</p> <p>4. Если объект недвижимости находится в общей совместной собственности (владении, пользовании или распоряжении) нескольких лиц, налогоплательщиком признается одно из этих лиц, определяемое по соглашению между ними. При этом все собственники (владельцы, пользователи) несут солидарную ответственность по исполнению налогового обязательства.</p> <p>5. Отсутствие у указанных в настоящей статье лиц государственного акта (документа), удостоверяющего право собственности на объекты недвижимости, равно как отсутствие предусмотренной действующим законодательством регистрации права собственности на такие объекты, не может являться основанием для непризнания этих лиц налогоплательщиками в отношении этих объектов, если фактически эти лица владеют, пользуются и распоряжаются этими объектами.</p> <p>6. Не признается налогоплательщиком в отношении арендуемого объекта недвижимости арендатор этого объекта недвижимости.</p>			<p>Кодекса, несут солидарную ответственность по уплате налога на недвижимость. 2. Налогоплательщиками в отношении находящихся в государственной или муниципальной собственности объектов недвижимости (в том числе земельных участков), признаваемых объектами налогообложения, признаются:</p> <p>а) в отношении объектов недвижимости, составляющих государственную (муниципальную) казну, и не переданных во владение и (или) пользование органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан - органы государственной власти (местного самоуправления), уполномоченные осуществлять полномочия собственника от имени соответственно Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в отношении этих объектов недвижимости;</p> <p>б) в отношении объектов недвижимости, закрепленных за государственными (муниципальными) предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также объектов недвижимости, переданных во владение и пользование органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан - соответствующие государственные (муниципальные) предприятия и учреждения, органы государственной власти, органы местного самоуправления, организаций и граждан. В случае частичной или полной передачи прав владения и пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности объектами недвижимости</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>указанными в настоящем подпункте государственными (муниципальными) предприятиями и учреждениями, органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями и гражданами третьим лицам эти третьи лица несут солидарную ответственность по исполнению налогового обязательства полностью или в соответствующей части.</p> <p>3. Если объект налогообложения принадлежит на праве общей долевой собственности или ином вещном праве нескольким лицам, каждое из этих лиц признается налогоплательщиком соразмерно со своей долей соответственно в праве собственности, ином вещном праве на соответствующий объект. Производные от каждого из участников долевой собственности (иного вещного права) пользователи объекта налогообложения несут солидарную с соответствующим собственником (обладателем вещного права) ответственность по уплате налога на недвижимость.</p> <p>4. Если объект налогообложения принадлежит на праве общей совместной собственности нескольким лицам, указанные лица несут солидарную ответственность по уплате налога на недвижимость по соответствующему объекту. Производные от участников общей совместной собственности пользователи объекта налогообложения несут солидарную с этими собственниками ответственность по уплате налога на недвижимость.</p>	
Статья 515. Объект налогоо	Статья 515. Объект налогообложения 1. Объектом налогообложения признаются находящиеся на территории субъекта		Новая редакция статьи 515	Статья 515. Объект налогообложения 1. Объектом налогообложения признаются находящиеся на территории субъекта Российской Федерации: земельные участки,	

<p>бложения</p>	<p>Российской Федерации: земельные участки, здания, строения, сооружения (в том числе подземные), жилые и нежилые помещения, а также доли в таких объектах недвижимости, находящихся в долевой собственности.</p> <p>Объекты незавершенного строительства относятся (включаются в состав) к объектам налогообложения в порядке, определяемом органами власти субъектов Российской Федерации, ответственными за проведение политики в области строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>2. Не могут быть признаны объектами налогообложения следующая недвижимость:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) недвижимость органов государственной власти и управления, Центрального банка Российской Федерации и его учреждений, органов местного самоуправления, бюджетных организаций; 2) недвижимость, находящаяся в собственности, пользовании или на ином законном основании у религиозных организаций или организаций инвалидов; 3) недвижимость, находящаяся в собственности иностранных государств или международных организаций в соответствии с действующими международными договорами, одной из сторон которых является Российская Федерация; 4) недвижимость мобилизационного назначения, испытательные полигоны, снаряжательные базы, аэродромы и иные объекты особого назначения; 5) недвижимость предприятий (организаций) государственного резерва. <p>Объекты недвижимости, указанные в пунктах 1 или 5 настоящей части, не признаются объектом налогообложения</p>			<p>здания, строения, сооружения (в том числе подземные), жилые и нежилые помещения, а также доли в таких объектах недвижимости, находящихся в общей или совместной собственности.</p> <p>Объекты незавершенного строительства относятся (включаются в состав) к объектам налогообложения в порядке, определяемом органами власти субъектов Российской Федерации, ответственными за проведение политики в области строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>2. В случае, если в соответствии с положениями статьи 2 настоящей главы налогоплательщиком в отношении земельного участка и находящихся на нем зданий, сооружений (в том числе подземных) признается одно и то же лицо (группа лиц), указанные объекты недвижимости рассматриваются и оцениваются как единый объект налогообложения, если иное не предусмотрено Законом о налоге, принимаемым законодательным (представительным) органом субъекта Российской Федерации. Законом о налоге, принимаемым законодательным (представительным) органом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено, что земельный участок и находящиеся на нем здания, сооружения во всех случаях рассматриваются и оцениваются в качестве отдельных объектов налогообложения.</p> <p>В случае, если здание (сооружение) и все составляющие его жилые и (или) нежилые помещения принадлежат на праве собственности или ином вещном праве одному лицу (либо группе лиц на праве</p>	
-----------------	--	--	--	---	--

	<p>только при условии их целевого назначения и использования в рамках осуществления соответствующими органами, предприятиями или организациями функций, возложенных на них законодательством Российской Федерации.</p> <p>Положения пункта 3 настоящей части применяются на основе взаимности.</p> <p>Перечень государств, в отношении недвижимости которых применяются эти положения, устанавливается Государственной налоговой службой Российской Федерации совместно с Министерством иностранных дел Российской Федерации.</p> <p>3. В целях налогового учета объектов налогообложения ведется налоговый реестр недвижимости и налогоплательщиков.</p> <p>Порядок ведения такого реестра устанавливается Государственной налоговой службой Российской Федерации.</p> <p>Ответственность за создание и ведение указанного реестра возлагается на органы власти субъектов Российской Федерации.</p>			<p>общей совместной или долевой собственности), а также в случае, когда одно и то же лицо является пользователем в отношении здания (сооружения) и всех составляющих его жилых и (или) нежилых помещений, объектом налогообложения признается только здание (сооружение), а составляющие его жилые и (или) нежилые помещения не рассматриваются в качестве отдельного объекта налогообложения. В случае, если жилые и (или) нежилые помещения, составляющие здание (сооружение), принадлежат на праве собственности или ином вещном праве нескольким лицам, а также в случае, если жилые и (или) нежилые помещения, составляющие здание (сооружение), имеют различных пользователей, объектами налогообложения являются составляющие здание (сооружение) жилые и (или) нежилые помещения, а также здание в части стоимости, превышающей стоимость составляющих его жилых и (или) нежилых помещений. При этом каждое лицо, признаваемое налогоплательщиком по отдельному жилому и (или) нежилому помещению, является плательщиком налога на здание (сооружение) и налога на земельный участок, который занят зданием (сооружением) и необходим для его использования, соразмерно со своей долей в праве собственности (ином вещном праве) на общее имущество здания (сооружения). 3. Не признается объектом налогообложения недвижимость, находящаяся в собственности иностранных государств или международных организаций в соответствии с действующими международными договорами, одной из сторон которых</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>является Российская Федерация. Положения настоящего пункта применяются на основе взаимности. Перечень государств, в отношении недвижимости которых применяются эти положения, устанавливается Министерством Российской Федерации по налогам и сборам совместно с Министерством иностранных дел Российской Федерации.</p> <p>4. Органы государственной власти и управления субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, осуществляющие правомочия собственника или наделенные правами владения и пользования в отношении имущества, находящегося в государственной собственности субъекта Российской Федерации или собственности муниципального образования, а также организации, финансируемые из регионального и местного бюджета, освобождаются от уплаты налога на недвижимость в части, зачисляемой в тот региональный (местный) бюджет, из которого они финансируются.</p> <p>Освобождение указанных в настоящем пункте органов государственной власти и управления субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций, финансируемых из регионального и местного бюджета, от уплаты налога на недвижимость в части, зачисляемой в тот региональный (местный) бюджет, из которого они финансируются, действует только при условии целевого назначения объектов недвижимости и использования их в рамках осуществления соответствующими</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>органами или организациями функций, возложенных на них законодательством.</p> <p>5. В целях учета объектов налогообложения ведется налоговый реестр недвижимости и налогоплательщиков. Порядок ведения такого реестра устанавливается Министерством Российской Федерации по налогам и сборам.</p> <p>Ответственность за создание и ведение указанного реестра возлагается на органы государственной власти субъектов Российской Федерации.</p>	
Статья 516. Налоговая база.	<p>1. Налоговая база в отношении каждого объекта налогообложения определяется исходя из оценки рыночной стоимости этого объекта, исчисленная в соответствии с положениями настоящей статьи.</p> <p>2. Оценка рыночной стоимости каждого объекта налогообложения на подведомственной территории ежегодно производится специальной организацией по оценке и налоговому учету недвижимости, создаваемой органом власти субъекта Российской Федерации.</p>		<p>В пунктах 1., 2. – исключить слова «рыночной» ,</p>	<p>1. Налоговая база в отношении каждого объекта налогообложения определяется исходя из оценки стоимости этого объекта, исчисленная в соответствии с положениями настоящей статьи.</p> <p>2. Оценка стоимости каждого объекта налогообложения на подведомственной территории ежегодно производится специальной организацией по оценке и налоговому учету недвижимости, создаваемой органом власти субъекта Российской Федерации.</p>	
Пункт 3	<p>3. Порядок деятельности организации, на которую возложена работа по оценке и налоговому учету недвижимости, а также методика определения стоимости недвижимости для целей налогообложения утверждаются Правительством Российской Федерации.</p> <p>Не допускается одновременное использование различных методик оценки рыночной стоимости недвижимости на территории субъекта Российской Федерации.</p>		<p>пункт 3. Статьи 516 Дополнить абзацем «Оценка стоимости каждого объекта налогообложения основывается на его</p>	<p>3. Порядок деятельности организации, на которую возложена работа по оценке и налоговому учету недвижимости, а также методика определения стоимости недвижимости для целей налогообложения утверждаются Правительством Российской Федерации.</p> <p>Оценка стоимости каждого объекта налогообложения основывается на его рыночной стоимости с учетом его использования.</p> <p>Не допускается одновременное использование</p>	

			рыночной стоимости с учетом его использования.»	различных методик оценки рыночной стоимости недвижимости на территории субъекта Российской Федерации.	
Статья 517. Налоговые льготы	<p>Статья 517. Налоговые льготы</p> <p>1. Налогооблагаемая база на недвижимость жилого назначения должна составлять не более 10 процентов от оценки рыночной стоимости.</p> <p>2. Вместо налоговых льгот, предусмотренных частью первой настоящей статьи, законодательные (представительные) органы власти субъектов Российской Федерации вправе установить иные налоговые льготы, обеспечивающие социальные гарантии для населения.</p> <p>3. Налогоплательщики, имеющие право на налоговые льготы, должны представить документы, подтверждающие такое право, в налоговые органы по месту учета.</p> <p>Если право на налоговую льготу возникает в течение налогового периода, перерасчет налогового обязательства производится с месяца, в котором возникло это право.</p> <p>При утрате в течении года права на льготу налогообложение производится с месяца, следующего за утратой этого права.</p>		Новая редакция статьи 517	<p>Статья 517. Налоговые льготы</p> <p>Законодательный (представительный) орган власти субъектов Российской Федерации в законе о налоге не вправе устанавливать налоговые льготы, в зависимости от категорий налогоплательщиков.</p>	
Статья 518. Пункты 2., 3.	<p>2. Конкретные налоговые ставки устанавливаются в соответствии с законом, принимаемым законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.</p> <p>2. Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от использования</p>		В статье 518 Заменить нумерацию пунктов,- в связи с ошибкой-, в пункте 3. (бывший 2.)	<p>2. Конкретные налоговые ставки устанавливаются в соответствии с законом, принимаемым законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.</p> <p>3. Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от использования недвижимости</p>	

	<p>недвижимости, категорий налогоплательщиков или иных обстоятельств, предусмотренных законом о налоге, принимаемом законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.</p> <p>3. Не допускается установление индивидуальных налоговых ставок для отдельных налогоплательщиков.</p>		<p>исключить слова «категорий налогоплательщиков или иных обстоятельств, предусмотренных законом о налоге, принимаемом законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.»</p>	<p>4. Не допускается установление индивидуальных налоговых ставок для отдельных налогоплательщиков.</p>	
--	---	--	--	--	--