**1. Земельный налог**

**Налогоплательщики**

Плательщиками земельного налога являются организации и физические лица, которые обладают земельными участками на праве:

Собственности;

Постоянного (бессрочного) пользования;

Пожизненного наследуемого владения.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимость и сделок с ними, а в связи с этим определяют налогоплательщиков земельного налога выданные им документы, удостоверяющие право на землю:

Свидетельство о государственной регистрации прав;

Свидетельство о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента РФ «О регулирование земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27.10.93 № 1767 9 (с изм. и доп.);

Государственные акты на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей по формам, утвержденным постановлением Совмина РСФСР от 17.09.91 № 493;

Свидетельство о праве собственности на землю по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения» от 19.03.92 № 177;

Акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством, действующим в месте издания таких актов на момент их издания, о предоставлении земельных участков.

Если организация или гражданин арендуют землю или пользуются участком на правах безвозмездного срочного пользования, то уплачивать земельный налог им не придется (ст. 388 НК РФ).

Объект налогообложения.

Объектом налогообложения земельным налогом являются земельные участки, которые расположены на территории города или района, где введен земельный налог. Исключения составляют земли, изъятые из оборота или ограниченные в обороте (ст. 389 НК РФ).

Налоговая база.

Налоговой базой по земельному налогу является кадастровая стоимость земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка – это рыночная стоимость свободного от улучшений земельного участка или вклад земли в рыночную стоимость земельного участка с его улучшениями.

Установление кадастровой стоимости земельного участка производится посредством государственной кадастровой оценки земель. Кадастровая стоимость определяется на основании кадастровой оценки земли по состоянию на 1 января календарного года. Согласно постановлению Правительства РФ от 19.08.04 № 418 кадастровую оценку земельного участка ежегодно проводят территориальные органы Федерального агентства объектов недвижимости, которым получено вести Государственный земельный кадастр.

Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в РФ, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных ними объектов недвижимого имущества (ст. 70 Земельного кодекса РФ).

Согласно п. 1 ст. 392 НК РФ, если земельный участок находится в общей долевой собственности, то налоговая база по земельному участку будет пропорциональна доле каждого собственника в общей собственности. Если земля принадлежит нескольким владельцам на праве общей совместной собственности, то считается, что их доли равны. Именно поэтому для определения налоговой базы по такому земельному участку необходимо его кадастровую стоимость разделить на количество собственников данного участка (п. 2 ст. 392 НК РФ).

Возможно, что организации или предприниматели имеют в общей долевой собственности здание, сооружение, строение и т.д. Помимо этого им принадлежит тот земельный, который занят этими объектами недвижимости или необходим для его использования. В этом случае налоговая база по земле для каждого собственника определяется пропорционально его доле собственности в здании, сооружении, строении (п. 3 ст. 392 НК РФ).

**Ставки земельного налога**

Ст. 394 НК РФ устанавливает максимальные ставки земельного налога.

0,3% - по земельным участкам сельскохозяйственного назначения, жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, используемым для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства.

1,5% - по всем прочим земельным участкам.

Налоговые ставки выражены не в твердой сумме, а в % от кадастровой стоимости земли. В соответствии со ст. 394 НК РФ муниципальные образования могут устанавливать более низкие ставки, а также дифференцировать ставки в зависимости от категории земель и по видам их разрешенного использования.

**Налоговые льготы**

Налоговая база уменьшается на не облагаемую налогом сумму в размере 10000 рулей на одного налогоплательщика на территории одного муниципального образования для следующих категорий налогоплательщиков:

Героев советского союза;

Героев РФ;

Полных кавалеров ордена Славы.

Налоговый период.

Налоговым периодом по земельному налогу признается календарный год – период с 1 января по 31 декабря. По итогам года определяется налоговая база и исчисляется подлежащая уплате сумма налога, причем отчетным периодом является I квартал, полугодие и 9 месяцев календарного года. При этом I квартал, полугодие и 9 месяцев являются отчетным периодом только в отношении налогоплательщиков – организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями. В отношении налогоплательщиков – физических лиц представительные органы муниципальных образований при установлении земельного налога вправе предусмотреть уплату в течение налогового периода не более двух авансовых платежей.

**Порядок начисления и сроки уплаты**

После окончания календарного года индивидуальный предприниматель и организации должны предоставить в налоговые органы декларацию по земельному налогу, форму которой утвердило Министерство финансов РФ. Данная форма представляется в налоговую инспекцию по месту нахождения земельного участка. Срок представления не позднее – 1 февраля года, который следует за налоговым периодом. Срок, в который следует перечислить земельный налог в бюджет по итогам года, будет установлен законами муниципальных образований. Законами муниципальных образований могут быть установлены отчетные периоды, каждый из которых равен одному кварталу. Срок представления расчета по авансовым платежам – не позднее 30 апреля, 31 июля, 31 октября.

Для физических лиц, которые не являются предпринимателями, налоговая база будет определяться налоговыми органами, которые будут использовать сведения, которые им обязаны представлять органы Роснедвижимости и Росрегистрации. В зависимости от положения местных законов, граждане будут получать уведомления на уплату налога из налоговой инспекции один или два раза в год. В первом случае им придется уплатить сумму целиком за год. Во втором случае эта сумма будет разбита на два платежа.

Если налогоплательщик является владельцем земли не целый год, а только несколько месяцев в году, то при расчете земельного налога применяется понижающий коэффициент, рассчитываемый по формуле:

Кпон. = количество полных месяцев, в течении которых земельный участок находился в собственности, постоянном пользовании или в пожизненном наследуемом владении ∕ количество календарных месяцев в налоговом периоде.

Если право собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения возникло до 15–го числа соответствующего месяца включительно, то этот месяц принимается за полный. Если эти права возникли позже 15–го числа соответствующего месяца, тот этот месяц в расчет не принимается. Такой же порядок действует и в отношении льгот.

Если земельный участок используется для осуществления жилищного строительства, то при расчете земельного налога следует применять повышающий коэффициент.

Организации и физические лица, которые закончат строительство (кроме индивидуального) в течение 3 лет, имеют право на возврат части земельного налога, уплаченного ранее. Для того чтобы рассчитать сумму налога, подлежащую возврату, необходимо пересчитать земельный налог, уплаченный за период строительства. Однако при этом следует использовать коэффициент не 2, а 1. Сумма земельного налога, которая получена в результате такого перерасчета, остается в бюджете, а остальная сумма будет признана излишне уплаченной и подлежит возврату налогоплательщику или зачету в счет будущих платежей.

Сумма земельного налога исчисляется по истечении налогового периода (календарного года) как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы (п. 1 ст. 396 НК РФ). Проще говоря, кадастровая стоимость земли умножается на соответствующую налоговую ставку.

**2. Налог на имущество физических лиц**

Порядок исчисления и уплаты налога на имущество физических лиц регламентируется Законом РФ «О налогах на имущество физических лиц» от 09.12.91 № 2003-1 и Инструкцией МНС РФ по применению данного закона от 02.11.99 № 54.

**Плательщики налогов**

Плательщиками налогов на имущество физических лиц признаются физические лица, являющиеся собственниками имущества, признаваемого объектом налогообложения. Если имущество, признаваемое объектом налогообложения, находится в общей долевой собственности нескольких физических лиц, налогоплательщиком признается каждое из этих физических лиц соразмерно его доле в этом имуществе. Если же имущество находится в общей совместной собственности нескольких физических лиц, они несут равную ответственность по исполнению налогового обязательства. Также плательщиком налога может быть одно из этих лиц, определяемое по соглашению между ними.

**Объекты налогообложения**

Объектами налогообложения признаются: жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения.

**Ставки налога**

Ставки налога на строения, помещения и сооружения устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления. Ставка зависит от суммарной инвентаризационной стоимости. Представительные органы местного самоуправления могут определять дифференциацию ставок в установленных.

Ставки налога устанавливаются в следующих пределах:

|  |  |
| --- | --- |
| Стоимость имущества | Ставка налога |
| До 300 тыс. рублей | До 0,1 процента |
| От 300 тыс. рублей до 500 тыс. рублей | От 0,1 до 0,3 процента |
| Свыше 500 тыс. рублей | От 0,3 до 2,0 процента |

Налоги зачисляются в местный бюджет по месту нахождения (регистрации) объекта налогообложения.

**Льготы по налогам**

От уплаты налогов на имущество физических лиц освобождаются следующие категории граждан:

Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;

инвалиды I и II групп, инвалиды с детства;

участники гражданской и Великой Отечественной войн, а также других боевых операций по защите СССР;

лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, органов внутренних дел и государственной безопасности, занимавшие штатные должности в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период Великой Отечественной войны;

лица, получающие льготы в соответствии с Законом РСФСР "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", а также лица, указанные в статьях 2, 3, 5, 6 Закона Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк";

военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более;

лица, принимавшие непосредственное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

члены семей военнослужащих, потерявших кормильца.

Налог на строения, помещения и сооружения не уплачивается:

пенсионерами, получающими пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством Российской Федерации;

гражданами, уволенными с военной службы или призывавшимися на военные сборы, выполнявшими интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия;

родителями и супругами военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей. Супругам государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей, льгота предоставляется только в том случае, если они не вступили в повторный брак;

со специально оборудованных сооружений, строений, помещений, принадлежащих деятелям культуры, искусства и народным мастерам на праве собственности и используемых исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также с жилой площади, используемой для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек и других организаций культуры, - на период такого их использования;

с расположенных на участках в садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан жилого строения жилой площадью до 50 квадратных метров и хозяйственных строений и сооружений общей площадью до 50 квадратных метров.

Правовых оснований для предоставления льгот по налогу на имущество физических лиц налогоплательщикам, выполнявшим задачи в условиях вооруженного конфликта в Чеченской Республике и других территориях Северного Кавказа и имеющим удостоверения "Ветерана боевых действий", не имеется. Однако, учитывая, что в соответствии со статьей 15 Налогового кодекса Российской Федерации налог на имущество физических лиц относится к местным налогам и полностью поступает в бюджеты соответствующих муниципальных образований, пунктом 4 статьи 4 Закона "О налогах на имущество физических лиц" органам местного самоуправления предоставлено право устанавливать льготы по налогу на имущество физических лиц и основания для их использования налогоплательщиками.

В соответствии с пунктом 3 статьи 346.11 Кодекса применение упрощенной системы налогообложения индивидуальными предпринимателями предусматривает замену уплаты ряда налогов, в том числе и налога на имущество физических лиц (в отношении имущества, используемого для осуществления предпринимательской деятельности). Таким образом, индивидуальный предприниматель, являющийся собственником имущества, используемого для осуществления его предпринимательской деятельности, в отношении которого он осуществляет уплату по упрощенной системе налогообложения, не является налогоплательщиком налога на имущество физических лиц. В отношении иного имущества указанный индивидуальный предприниматель является налогоплательщиком налога на имущество физических лиц.

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать налоговые льготы по данным налогам.

**Порядок исчисления и уплаты налогов**

Исчисление налогов производится налоговыми органами. Лица, имеющие право на льготы самостоятельно представляют необходимые документы в налоговые органы. Налог на строения, помещения и сооружения исчисляется на основании данных об их инвентаризационной стоимости по состоянию на 1 января каждого года. Налоговые органы при определении ставок налога на имущество физических лиц должны руководствоваться соответствующим нормативным правовым актом органа местного самоуправления, устанавливающим зависимость ставки налога либо от стоимости имущества, либо от суммарной инвентаризационной стоимости имущества. За строения, помещения и сооружения, находящиеся в общей долевой собственности нескольких собственников, налог уплачивается каждым из собственников соразмерно их доле в этих строениях, помещениях и сооружениях. За строения, помещения и сооружения, находящиеся в общей совместной собственности нескольких собственников без определения долей, налог уплачивается одним из указанных собственников по соглашению между ними. Органы, осуществляющие регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также органы технической инвентаризации обязаны ежегодно до 1 марта представлять в налоговый орган сведения, необходимые для исчисления налогов, по состоянию на 1 января текущего года. По новым строениям, помещениям и сооружениям налог уплачивается с начала года, следующего за их возведением или приобретением. За строение, помещение и сооружение, перешедшее по наследству, налог взимается с наследников с момента открытия наследства. В случае уничтожения, полного разрушения строения, помещения, сооружения взимание налога прекращается начиная с месяца, в котором они были уничтожены или полностью разрушены. При возникновении права на льготу в течение календарного года перерасчет налога производится с месяца, в котором возникло это право. Платежные извещения об уплате налога вручаются плательщикам налоговыми органами ежегодно не позднее 1 августа.

**Задачи**

**Задача**

Определить сумму земельного налога за год по предприятию.

Данные расчета занести в налоговую декларацию.

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели |  |
| 1) Площадь земельного участка (S) в га | 1,7 |
| 2) Удельный показатель за 1 кв. м | 950 |
| 3) Налоговая база, руб. | 16150000 |
| 4) Ставка, % | 1,5 |
| 5) Сумма земельного налога, руб. | 242250 |

Определим налоговую базу:

1,7 га = 17000 кв. м

17000 × 950 = 16150000 руб.

Налоговая ставка 1,5 %

Определим сумму земельного налога за год по предприятию:

16150000 × 1,5 ÷ 100 = 242250 руб.

**Задача**

Рассчитать сумму налога на имущество физических лиц за 2008 год, по установленной ставке.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Показатели: |  |
| 1 | Стоимость имущества в рублях: |  |
| а | Приватизация квартиры | 1100000 |
| б | Жилой дом | 890500 |
| 2 | Ставка % | 1,83 |
| 3 | Сумма налога | 36426,15 |

Определим налог по приватизации квартиры:

1100000 × 1,83 ÷ 100 = 20130 руб.

Определим налог по жилому дому:

890500 × 1,83 ÷ 100 = 16296,15 руб.

Определим сумму налога на имущество физических лиц за 2008 год:

20130 +16296,15 = 36426,15 руб.