

Налог на недвижимость.

Налог при покупке недвижимости.

Налог при продаже недвижимости.

Налог на наследство.

Налог на дарение недвижимости.

Налог при сдаче в аренду.

Имущественный налоговый вычет при покупке жилья.



Налоги на недвижимость и сделки с ней,

а также о том, как
без проблем и суеты получить
имущественный налоговый вычет

**Семенистая
Татьяна**

**Эксперт с 20 летним опытом
работы в недвижимости**

**Сэкономьте до 1500 руб
на консультации!**

Татьяна Семенистая

**Налоги на недвижимость и
сделки с ней, а также о том, как
без проблем и суеты получить
имущественный налоговый вычет**

«Мельников И.В.»

2016

Семенистая Т.

Налоги на недвижимость и сделки с ней, а также о том, как без проблем и суеты получить имущественный налоговый вычет / Т. Семенистая — «Мельников И.В.», 2016

Каждый российский гражданин, также как и гражданин любого другого государства обязан платить налоги. Однако не каждый знает, каковы размеры этих налогов, каковы льготы при их начислении и каков срок их уплаты. В данной книге освещены вопросы налогообложения недвижимости и сделок с ней, освещены возможности минимизации налогов при сделках с недвижимостью. Ведь все мы в какой-то момент становимся или покупателями, или продавцами недвижимости, или наследниками, или одаряемыми, или арендодателями Поэтому, темы затронутые в книге могут волновать каждого: В каких случаях необходимо платить налог на доход, полученный от продажи недвижимости? Как изменения в законодательстве повлияет на размер налога на недвижимость? Как минимизировать налог на законных основаниях? Как получить льготу при его начислении? И многие другие. Текст построен в виде вопросов и ответов. В вопросах описаны типичные ситуации, которые встречаются в большинстве случаев. Ответы на вопросы даны подробные со ссылками на закон. В некоторых случаях дан пошаговый план действий, выполнив который можно с легкостью решить возникшую проблему.

© Семенистая Т., 2016

© Мельников И.В., 2016

Содержание

Введение	5
Налог на недвижимость	6
Конец ознакомительного фрагмента.	8

Татьяна Семенистая

Налоги на недвижимость и сделки с ней, а также о том, как без проблем и суеты получить имущественный налоговый вычет

Введение

Каждый российский гражданин, также как и гражданин любого другого государства обязан платить налоги.

Статьей 57 Конституции РФ установлено, что каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы.

Каждый-то должен, однако не каждый знает, каковы размеры этих налогов, каковы льготы при их начислении и каков срок их уплаты.

Налоги появились еще во времена возникновения государства. За это время существовали разные формы налогов: дань, барщина, оброк, церковная десятина и другие. Как и в древние времена, так и в наше время, налоги имеют ту же задачу – содержание государства.

Размер ставок налогов, порядок расчета суммы, подлежащей уплате, а также установление категорий граждан, которые имеют льготы при начислении налоговых платежей, меняются постоянно. Принимаются новые законы, вносятся изменения в Налоговый кодекс РФ. И в этом море информации легко утонуть даже просвещенному человеку.

В данной книге освещены вопросы налогообложения недвижимости и сделок с ней, освещены возможности минимизации налогов при сделках с недвижимостью. Ведь все мы в какой-то момент становимся или покупателями, или продавцами недвижимости, или наследниками, или одаряемыми, или арендодателями Поэтому, темы затронутые в книге могут волновать каждого: В каких случаях необходимо платить налог на доход, полученный от продажи недвижимости? Как изменения в законодательстве повлияет на размер налога на недвижимость? Как минимизировать налог на законных основаниях? Как получить льготу при его начислении? И многие другие.

Текст построен в виде вопросов и ответов. В вопросах описаны типичные ситуации, которые встречаются в большинстве случаев. Ответы на вопросы даны подробные со ссылками на закон. В некоторых случаях дан пошаговый план действий, выполнив который можно с легкостью решить возникшую проблему.

Прочитав данную книгу, Вы сможете рассчитать сумму налога на Вашу недвижимость, подлежащего уплате, знать, в каких случаях можно получить имущественный налоговый вычет при покупке жилья и каков его максимальный размер, уметь минимизировать сумму налога при продаже жилья. Причем на вполне законных основаниях. Также сможете грамотно заполнить декларацию на возврат ранее уплаченного налога, будете знать о своих правах и обязанностях. И многое другое. И это все Вы сможете сделать, не прибегая к услугам риэлторов и юристов.

Это поможет Вам сэкономить не только деньги, что ценно, но также время и нервы, что еще ценнее.

Налог на недвижимость

Осенью этого года приобрел дом. Площадь дома 88 кв.м., стоимость по паспорту БТИ – 340 000 рублей, кадастровая стоимость – 1 300 000 рублей, кадастровая стоимость земельного участка – 1 520 000 рублей. Какой размер налога мне предстоит платить с 2015 года в связи с введением налога на недвижимость?

На жилой дом – 561 рубль 37 копеек.

На землю – 4 560 рублей

Всего за год – 5 121 рубль 37 копеек.

В связи с введением налога на недвижимость, ставки налога и размер в денежном выражении изменился в 2015 году. Пока эти изменения коснутся только некоторых регионов, в том числе Москвы и Московской области. Но к 2020 году на данную систему расчета налога перейдут все регионы.

До введения налога на недвижимость базой для исчисления налога на имущество являлась инвентаризационная стоимость. Инвентаризационная стоимость приравнивалась к номинальной стоимости на дату ввода дома в эксплуатацию, а далее каждый год уменьшалась на процент износа.

С 2015 года базой для расчета налога на недвижимость будет являться кадастровая стоимость объекта недвижимости. Кадастровая стоимость более приближена к рыночной стоимости недвижимости. И в зависимости от повышения цен на рынке жилья кадастровая стоимость будет тоже повышаться.

Если в вашей собственности нет другого недвижимого имущества, по которому вы уже получили льготу по уплате налога, то законом предусмотрено, что некоторое количество метров жилья не будет вообще облагаться налогом.

Для жилого дома – эта цифра 50 кв.м. То есть 50 кв.м. вашего жилого дома не будет вообще облагаться налогом.

Ставка налога на жилые дома и квартиры в зависимости от кадастровой стоимости составляет:

До 10 000 000 рублей (включительно) – 0,1%

От 10 000 000 рублей до 20 000 000 рублей (включительно) – 0,15%

От 20 000 000 рублей до 50 000 000 рублей (включительно) – 0,2 %

От 50 000 000 рублей до 300 000 000 рублей (включительно) – 0,3%

Ваш дом попадает в первую категорию и ставка налога для вас составит 0,1 % от кадастровой стоимости жилого дома.

В соответствии со ст. 394 Налогового кодекса РФ ставка налога на землю не должна превышать 0,3 % от кадастровой стоимости для следующих видов разрешенного использования земель:

- земли сельхозназначения;
- земли под индивидуальное жилищное строительство;
- земли, предназначенные для личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества.

Размер налога на землю исчисляется так:

Кадастровая стоимость участка (рубли) x ставка налога (%)

Таким образом, ваш платеж составит:

Налог на недвижимость:

1 300 000 рублей (кадастровая стоимость дома): 88 кв.м. (площадь дома) = 14 773 руб. (кадастровая стоимость одного квадратного метра дома).

Не облагается налогом – 50 кв.м.

Подлежат налогообложению 88 кв.м. – 50 кв.м. = 38 кв.м.

Кадастровая стоимость 38 кв.м., подлежащих налогообложению:

38 кв.м. \times 14 773 рубля (кадастровая стоимость 1 кв.м. дома) = 561 374 рублей (кадастровая стоимость 38 кв.м.)

Рассчитаем сумму налога на недвижимость в денежном выражении, подлежащую уплате за год.

561 374 рубля (кадастровая стоимость 38 кв.м.) \times 0,1 % (ставка налога на недвижимость) = 561 рубль 37 коп.

Теперь рассчитаем земельный налог.

Так как дом расположен на земельном участке с видом разрешенного использования «Под индивидуальное жилищное строительство», то ставка налога – 0,3 % (налог является региональным и ставка может быть иной, в зависимости от региона, но не более 0,3 %).

1 520 000 рублей (кадастровая стоимость земельного участка) \times 0,3 % = 4 560 рублей

Всего за дом с земельным участком вы заплатите в год:

561 рубль 37 копеек + 4 560 рублей 00 копеек = 5 121 рубль 37 копеек.

Получил в наследство гараж в гаражном кооперативе. Земля в аренде. Кадастровая стоимость гаража 220 000 рублей. Какую сумму в качестве налога на недвижимость мне придется платить в связи с введением налога на недвижимость?

Налог на гараж – 220 рублей

В связи с введением налога на недвижимость ставка налога на гаражи и машиноместа составляет 0,1 % от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Так как земельный участок под гаражом находится в аренде, то на землю вы налог не платите, так как вашей собственностью она не является.

Рассчитаем сумму, которую вы должны будете заплатить в качестве налога на гараж:

220 000 рублей (кадастровая стоимость гаража) \times 0,1 % (ставка налога, если объектом налогообложения является гараж) = 220 рублей.

Налоговый платеж – 220 рублей.

Я собственник двух объектов недвижимости. Однокомнатной квартиры в центре и двухкомнатной квартиры в спальном районе. Площадь однокомнатной квартиры – 33 кв.м., кадастровая стоимость – 2 700 000 рублей. Площадь двухкомнатной квартиры – 48 кв.м., кадастровая стоимость – 3 000 000 рублей? Какую сумму в качестве налога мне придется заплатить в связи с введением налога на недвижимость? Как минимизировать этот налог?

Вариант первый: 5 700 рублей

Вариант второй: 4 063 рубля 63 коп.

Третий вариант: 4 450 рублей.

Кадастровая стоимость вашего недвижимого имущества составляет менее 10 000 000 рублей, и поэтому ставка налога для вас составит 0,1 % от кадастровой стоимости.

Таким образом, налог на однокомнатную квартиру составит:

2 700 000 рублей \times 0,1 % = 2 700 рублей, а налог на двухкомнатную квартиру:

3 000 000 рублей \times 0,1 % = 3 000 рублей, а всего 5 700 рублей.

Такую сумму вы должны будете заплатить, если не воспользуетесь предоставляемыми льготами.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.