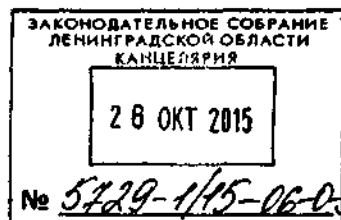




**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191014, Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 14.
тел. (812) 579-82-70, тел./факс (812) 579-82-72
e-mail: ksplo@ksplo.ru

от 27.10.2015 № кап-Вх-1210/15-0-1
на № _____ от _____



Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенину

Заключение

**по результатам финансово-экономической экспертизы
проекта областного закона «О единой дате начала применения
на территории Ленинградской области порядка определения
налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя
из кадастровой стоимости объектов налогообложения»**

Контрольно-счетной палатой Ленинградской области, в соответствии со статьей 9 областного закона от 14.10.2011 №77-оз «О Контрольно-счетной палате Ленинградской области» и поручением Председателя Законодательного собрания Ленинградской области от 21.10.2015 №5729-1/15-06-0, проведена финансово-экономическая экспертиза проекта областного закона «О единой дате начала применения на территории Ленинградской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» в части, касающейся расходных обязательств Ленинградской области.

В предложенном на рассмотрение проекте областного закона предлагается с 1 января 2016 года осуществлять исчисление налога на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости (налогообложения).

В пояснительной записке к проекту закона указано, что в соответствии с главой 32 «Налог на имущество физических лиц» Налогового кодекса Российской Федерации изменяется порядок определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц – исходя из кадастровой стоимости объекта капитального строительства, а не инвентаризационной стоимости.

Необходимо отметить, что статьей 402 Налогового кодекса Российской Федерации «Налоговая база» предусмотрено, что законодательный орган государственной власти субъектов Российской

Федерации вправе устанавливать единую дату начала применения на территории этого субъекта нового порядка определения налоговой базы в срок до 1 января 2020 года. Данная информация в пояснительной записке к проекту областного закона отсутствует.

В настоящее время налог на имущество физических лиц исчисляется исходя из инвентаризационной стоимости.

Инвентаризационная стоимость базировалась на первичной стоимости объекта с учетом износа, но без учета его рыночной стоимости. Увеличение инвентаризационной стоимости производилось с применением коэффициентов-дефляторов. При этом сохранилась дифференциация между объектами на основе их капитальности.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости базируется на использовании массовой оценки объектов недвижимости, в основе которой заложены показатели рыночной стоимости объектов недвижимости. Массовая оценка – это систематическая оценка групп объектов недвижимости по состоянию на определенную дату с использованием стандартных процедур и статистического анализа.

Целью массовой оценки является справедливая и эффективная оценка всех объектов недвижимости, относящихся к некоторой юрисдикции, в целях исчисления имущественного налога.

Необходимо так же отметить, что согласно информации, содержащейся на официальном сайте Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Ленинградской области, кадастровая стоимость была определена по состоянию на 08.07.2012.

Результаты кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Ленинградской области (за исключением земельных участков) утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 16.08.2013 №257 (с изменениями от 22.01.2014 №5).

Результаты кадастровой стоимости (приложение к постановлению Правительства Ленинградской области от 16.08.2013 №257) сведены в таблицу (таблица 5.1.1. «Обобщенные показатели результатов расчетов кадастровой стоимости объектов недвижимости Ленинградской области») и приведены по 13 группам объектов недвижимости в разрезе муниципальных районов Ленинградской области, городских и сельских поселений.

Из-за отсутствия расшифровки названия каждой группы недвижимости достоверно определить результат оценки можно только с использованием отчета Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Ленинградской области.

Налог на имущество физических лиц, для граждан – это, прежде всего, налог на находящиеся в собственности граждан квартиры в многоквартирных жилых домах (МКД), и частный жилой фонд.

В соответствии со статьей 21 областного закона от 29.11.2013 №82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведении капитального

ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области», комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области осуществляется мониторинг технического состояния многоквартирных домов.

В полном объеме информация о состоянии жилых домов в комитете отсутствует. Так, например, по состоянию износа МКД отсутствует информация по 79% домов (10,16 тыс. домов).

Согласно содержанию доклада комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области «О техническом состоянии многоквартирных домов...» на территории Ленинградской области расположено 16,8 тыс. многоквартирных жилых домов. Комитет располагает информацией о 12,9 тыс. домов, из которых после 1995 года построено только 7%. Основная доля МКД – 47% постройки 1971-1995 годов; ранее 1971 года постройки – 46% домов.

Исходя из имеющихся данных по 2 734 домам, износ свыше 41% имеют более 30%.

Данными об оценке износа частного жилого фонда Контрольно-счетная палата Ленинградской области не располагает.

В Пояснительной записке к проекту закона казано, что начисление налога на имущество физических лиц возрастет до 573,1 млн. руб. или на 65,1% по сравнению с 2014 годом (347,1 млн. руб.).

Поступления налоговых платежей в местные бюджеты (согласно статьям 61 и 61.5 Бюджетного кодекса Российской Федерации, налог на имущество физических лиц, с зачислением по нормативу 100%, является доходами бюджетов городских и сельских поселений), исчисленные исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости – в случае принятия данного законопроекта и вступления его в силу с 1 января 2016 года, следует ожидать с 2017 года.

Следует отметить, что действующее налоговое законодательство предоставляет представительным органам муниципальных образований регулировать размер платы налога на имущество физических лиц, в том числе посредством установления налоговой ставки, предусмотренной статьей 406 Налогового кодекса РФ, а также путем определения налоговой базы, предусмотренной пунктами 3-6 статьи 403 Налогового кодекса РФ.

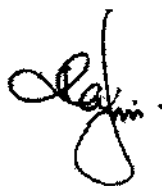
Правовыми актами представительных органов муниципальных образований налоговые ставки могут быть уменьшены до нуля или увеличены, но не более чем в три раза.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от кадастровой стоимости, вида объекта налогообложения, места нахождения объекта, вида территориальных зон, в границах которых расположен объект.

В соответствии с прогнозом социально-экономического развития Ленинградской области на 2016 год и плановый период 2017 и 2018 годов, при всех вариантах социально-экономического развития региона, в 2016, 2017, 2018 годах ожидается рост реальных денежных доходов населения

по отношению к уровню 2015 года. Однако анализ данных показывает, что фактически к 2018 году прогнозируется только возврат реальных доходов населения на уровень 2013 года.

Председатель
Контрольно-счетной палаты
Ленинградской области



А.В. Ларькин