



**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Социалистическая, 112,
г. Ростов-на-Дону, 344050
тел. (863)240-11-48, (863)240-60-53
факс (863)240-59-09
E-mail: minfin@minfin.donland.ru
<http://www.minfin.donland.ru>

Главам администраций
городских округов
и муниципальных районов
Ростовской области

Главам администраций
городских и сельских поселений
Ростовской области

На №.....от.....

Руководителям
финансовых органов
муниципальных районов
и городских округов

Уважаемые коллеги!

В соответствии с нормами Налогового кодекса Российской Федерации Ростовская область с 01.01.2018 года перешла на исчисление налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Переход осуществлен в целях вовлечения в налоговый оборот объектов, не имеющих инвентаризационной стоимости в связи с ликвидацией с 2013 года органов технической инвентаризации и более справедливого перераспределения налоговой нагрузки на плательщиков.

В 2019 году граждане Ростовской области будут впервые уплачивать налог на имущество физических лиц от кадастровой стоимости.

Срок уплаты налога в соответствии с нормами Налогового кодекса Российской Федерации - 1 декабря.

В рамках переходного периода всеми органами местного самоуправления активно проводилась информационная разъяснительная работа с гражданами о результатах кадастровой оценки, анализировались результаты кадастровой оценки на предмет полноты сформированной базы недвижимого имущества, проводился анализ налоговой нагрузки на налогоплательщиков. Проведение аналитических мероприятий осуществлялось с использованием web-приложения программного обеспечения «анализ имущественных налогов» (далее - АИН МО).

Вместе с тем, поскольку органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, сведения о расположенном на подведомственной им территории недвижимом имуществе и об их владельцах представлены в налоговые органы для исчисления имущественных налогов в феврале 2019 года, база АИН МО только сейчас актуализирована с учетом данных за 2018 год.

В настоящее время в целях формирования полной и достоверной базы объектов, принадлежащих физическим лицам и подлежащих налогообложению,

налоговыми органами проводится работа по выявлению имущества, которое не поставлено на кадастровый учет.

В этой связи органы местного самоуправления вправе запросить в территориальных налоговых органах сведения о невовлеченных в налоговый оборот ранее учтенных объектах недвижимости в целях уточнения их характеристик (категория земель, вид разрешенного использования, адрес и т.п.) и/или правообладателей в объеме, необходимом для их учета в налоговых органах с присвоением ИНН.

Налог на имущество физических лиц является одним из основных источников собственных доходов местных бюджетов.

В связи с чем рекомендуем дополнительно организовать работу по:

выявлению объектов недвижимости физических лиц (квартир, жилых домов, в т.ч. невведенных в эксплуатацию), право собственности которых не зарегистрировано в регистрирующих органах, при этом налоговыми органами также не учитываются данные объекты в налогообложении (отсутствует информация в АИН МО);

инициированию/побуждению собственников к регистрации права на объекты недвижимости (проведение пообъектного анализа из АИН МО).

Также необходимо активизировать работу по обеспечению:

уточнения сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости (в случае отсутствия таких сведений в Едином государственном реестре недвижимости, далее – ЕГРН), а также сведений о характеристиках таких объектов (категория земель, вид разрешенного использования, адрес и т.п.) в целях их вовлечения в налоговый оборот и направления соответствующих сведений (документов) для внесения в ЕГРН, в т.ч. в порядке, установленном для информационного взаимодействия с органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, кадастровый учет и ведение ЕГРН, с учетом полномочий, предусмотренных статьей 12 Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»;

выявления фактически используемых объектов недвижимости, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, в целях дальнейшего кадастрового учета таких объектов (при наличии оснований проведения такого учета);

выполнения комплексных кадастровых работ в целях уточнения характеристик учтенных объектов недвижимости (при наличии оснований для их проведения).

Одновременно в части земельного налога физических лиц:

активизировать участие в совместной работе Минимущества с Росреестром по ведению учета земельных участков, у которых не определена кадастровая стоимость;

запросить у налоговых органов перечень земельных участков, по которым собственники переводят земли в зеленые насаждения или в улицы (по законодательству улицы не могут быть в собственности у физических или юридических лиц), что приводит к уменьшению кадастровой стоимости и

соответственно сумм налога, в целях принятия мер муниципального контроля использования земель по целевому назначению;

провести пообъектный анализ с использованием ресурса АИН МО в целях выявления земельных участков физических лиц, право собственности которых не зарегистрировано в регистрирующих органах, при этом налоговыми органами также не учитываются данные земельные участки в налогообложении (отсутствует информация в АИН МО). Использование земли является платным – земельный налог или арендная плата. Поэтому необходимо инициировать/побуждать собственников к регистрации права на землю или заключать договоры аренды на такие земельные участки;

провести с учетом сложившейся судебной практики (Определения Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2018 №307-КГ18-20670; от 30.10.2018 №305-КГ18-16987; 20.06.2018 №301-КГ18-7425; от 15.01.2018 №305-КГ17-20424), а также разъяснения Министерства Финансов Российской Федерации (Письмо от 03.04.2019 №03-05/04-02/23083), мероприятия по выявлению собственников (не являющихся индивидуальными предпринимателями), у которых усматриваются признаки использования земельных участков для коммерческой деятельности (т.е. извлечения прибыли, например, межевание физическим лицом земельного участка на множественные участки; выдача в текущем году одному физическому лицу нескольких разрешений на строительство; размещение в СМИ информации о продаже участков, и другое) и направить перечень таких объектов в налоговые органы для применения повышенной ставки;

провести мероприятия, в том числе в рамках муниципального контроля, по выявлению использования земельных участков не по целевому назначению (например, на землях ЛПХ или ИЖС наличие коммерческих объектов - магазины, автомойки и др.) и направить перечень таких объектов в налоговые органы для применения повышенной ставки.

Информацию о результатах проделанной работы прошу представить в министерство финансов Ростовской области в срок до 01.08.2019 года.

Заместитель Губернатора
Ростовской области –
министр финансов

Л.В. Федотова