

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации**

#### **Статья 1**

Внести в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 32, ст. 3340, 3341; 2001, № 1, ст.18; № 23, ст. 2289; № 33, ст. 3413, 3421, 3429; № 49, ст. 4554, 4564; № 53, ст. 5015, 5023; 2002 № 1, ст.4; № 22, ст. 2026; № 30, ст. 3021, 3027, 3033; № 52, ст. 5138; 2003, № 1, ст. 2, 5, 6, 8, 11; № 19, ст. 1749; № 21, ст. 1958; № 22, ст. 2066, № 23, ст. 2174; № 26, ст. 2567; № 27, ст. 2700; № 28, ст. 2874, 2879, 2886; № 46, ст. 4435, 4443, 4444; № 50, ст. 4849; № 52 ст. 5030) следующие изменения:

1) пункт 4 статьи 374 дополнить подпунктом 3 следующего содержания:

«3) имущество, облагаемое местным налогом на недвижимость.»;

2) дополнить разделом X следующего содержания;

«РАЗДЕЛ X. Местные налоги

#### **ГЛАВА 31. МЕСТНЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

#### **Статья 387. Общие положения**

1. Местный налог на недвижимость (далее в настоящей главе - налог) устанавливается настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления. Налог вводится в действие в соответствии с настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в порядке,

определяемом пунктами 2 и 3 настоящей статьи, и обязателен к уплате на территории соответствующего муниципального образования.

2. При установлении налога представительные органы местного самоуправления городских и сельских поселений, городских округов вводят налог, определяют налоговую ставку в пределах, установленных настоящей главой, необлагаемые налогом нормы, предусмотренные статьей 390 настоящей главы, порядок и сроки уплаты налога, льготы и основания для их использования налогоплательщиками в отношении недвижимого имущества, находящегося на территории этих поселений.

3. При установлении налога представительные органы местного самоуправления муниципальных районов вводят налог, определяют налоговую ставку в пределах, установленных настоящей главой, необлагаемые налогом нормы, предусмотренные статьей 390 настоящей главы, порядок и сроки уплаты налога, льготы и основания для их использования налогоплательщиками в отношении недвижимого имущества, находящегося на межселенных территориях этих муниципальных районов.

### **Статья 388. Налогоплательщики**

Налогоплательщиками налога (далее в настоящей главе – налогоплательщики) признаются физические лица и организации, обладающие недвижимым имуществом, указанным в пункте 1 статьи 389 настоящего Кодекса, на праве собственности.

### **Статья 389. Объект налогообложения**

1. Объектом налогообложения для целей настоящей главы признаются следующие объекты недвижимости:

- 1) недвижимое имущество, входящее в состав жилищного фонда;
- 2) гаражи, принадлежащие физическим лицам, а также гаражно-строительным кооперативам, жилищно-строительным кооперативам и товариществам собственников жилья;

- 3) дачные и садовые земельные участки;
- 4) земельные участки, на которых находятся объекты недвижимости, указанные в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта.
- 5) земельные участки, выделенные под строительство объектов, указанных в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта.

2. Освобождается от налогообложения имущество, входящее в состав государственного и муниципального жилищного фонда, а также земельные участки, на которых находятся объекты недвижимости, входящие в состав государственного и муниципального жилищного фонда.

3. При установлении налога представительные органы местного самоуправления вправе определить дополнительные виды объектов недвижимости, необлагаемых налогом.

### **Статья 390. Налоговая база**

1. Налоговой базой для целей настоящей главы признается оценочная стоимость объектов недвижимого имущества, указанного в пункте 1 статьи 389 настоящего Кодекса, расположенных на территории соответствующего муниципального образования. Оценочная стоимость объектов недвижимости определяется по состоянию на 1 число первого месяца налогового периода.

2. Оценка имущества для целей обложения налогом на недвижимость осуществляет уполномоченный орган местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий учет и оценку объектов недвижимости) в порядке, определяемом нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, с учетом принципов, указанных в статье 392 настоящей главы.

3. Для налогоплательщиков – физических лиц налоговая база по объекту, относящемуся к жилому фонду, уменьшается на сумму налогового вычета. Налоговый вычет, установленный настоящим подпунктом, применяется при исчислении налоговой базы объекта жилого фонда, находящегося по месту жительства физического лица – налогоплательщика.

Размер налогового вычета определяется исходя из необлагаемой налогом нормы и количества физических лиц, совместно проживающих с налогоплательщиком по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Необлагаемая налогом норма определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основе средней в данном муниципальном образовании стоимости 5 квадратных метров общей площади жилья.

При исчислении налогового вычета принимаются в расчет только те физические лица, совместно проживающие с налогоплательщиком, которые не имеют право на применение налогового вычета, предусмотренного настоящей статьей, либо не воспользовались этим правом.

Если сумма налоговых вычетов в налоговом периоде будет превышать стоимость объектов недвижимого имущества, указанного в пункте 1 статьи 389 настоящего Кодекса, то применительно к этому налоговому периоду налоговая база принимается равной нулю.

#### **Статья 391. Особенности определения налоговой базы в отношении имущества, находящегося в общей собственности**

1. Налоговая база в отношении объекта недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного объекта, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

2. Налоговая база в отношении объекта недвижимого имущества, находящегося в совместной собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного объекта, в равных долях.

#### **Статья 392. Принципы формирования методики оценки**

1. Оценка объектов недвижимости для целей налогообложения осуществляется в порядке, определяемом актами органов местного

самоуправления исходя из оценки рыночной стоимости объектов недвижимости с применением понижающего коэффициента - 0,8.

2. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости определяется на основе применения методов массовой оценки с учетом правил, установленных в настоящей статье.

3. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения производится путем:

сбора и анализа рыночных данных (цен сделок, предложений к продаже, оценок рыночной стоимости объектов недвижимости);

установления статистически достоверной зависимости цен от учетных характеристик объектов недвижимости;

проведения массовой оценки всех объектов, подлежащих налогообложению, на основе учетных характеристик объектов на дату переоценки;

проведения регулярного мониторинга качества оценки и переоценки недвижимости для целей налогообложения не реже одного раза в пять лет.

4. Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости недвижимости утверждаются Правительством Российской Федерации и устанавливают правила определения порядка оценки:

а) для рынков с различным соотношением числа сделок и общего количества объектов, с различным числом характеристик, существенно влияющих на цены;

б) для муниципальных образований с различными возможностями финансирования учета и оценки, обеспечивая эффективность оценки путем установления соотношения активности рынка, затрат на проведение оценки, и целесообразной точности оценки;

в) с целью обеспечения равномерности и справедливости оценки на основе единообразия оценки и своевременной коррекции систематических ошибок (недооценок или переоценок) по объектам, принадлежащим к какой-либо группе по размерам, качеству, месторасположению;



г) с целью своевременного информирования налогоплательщиков и обеспечения рассмотрения их обращений по вопросам учета и оценки для целей налогообложения,

д) с целью обеспечения органов, уполномоченных на проведение оценки, необходимой информацией о ценах сделок и услуг на рынке недвижимости в масштабах Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

5. Учреждения юстиции по регистрации прав предоставляют данные о ценах сделок купли-продажи объектов недвижимости по установленной форме органам, уполномоченным Правительством Российской Федерации на статистическую обработку и определение средней рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилья по установленному перечню.

6. Объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках, указанных в подпунктах 3 и 5 пункта 1 статьи 389 настоящего Кодекса, а также объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в подпункте 3 пункта 1 статьи 389, рассматриваются в качестве улучшений налогооблагаемых земельных участков с соразмерным увеличением оценки рыночной стоимости.

7. Факт нахождения земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости в частной собственности разных лиц не может рассматриваться в качестве фактора, понижающего стоимость земельного участка или расположенного на нем объекта недвижимости.

8. Оценка объектов жилищного фонда, отнесенных в установленном порядке к ветхим, аварийным, не отвечающим санитарным требованиям, признается равной нулю.

9. При оценке земельных участков, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения или использования, может применяться понижающий коэффициент с учетом доли земельного участка, используемого для ведения личного подсобного хозяйства и других сельскохозяйственных целей.

Понижающий коэффициент устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

### **Статья 393. Налоговый период**

Налоговым периодом признается календарный год.

### **Статья 394. Налоговая ставка**

1. Налоговая ставка устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в пределах от 0,1 до 1 процента налоговой базы.

2. Ставка налога на недвижимость за земельные участки, предоставленные под жилищное строительство, за исключением индивидуального жилищного строительства, увеличивается на нормативный период проектирования и строительства соответствующих объектов до регистрации прав на построенный объект недвижимости.

В случае завершения такого жилищного строительства и регистрации прав на построенный объект недвижимости до окончания установленного нормативного периода проектирования и строительства сумма уплаченного налога сверх однократной ставки налога подлежит возмещению (зачету, возврату) налогоплательщику.

В случае не завершения жилищного строительства до истечения установленного двухлетнего срока ставка налога увеличивается повторно, а сумма уплаченного налога сверх однократной ставки налога за весь период проектирования и строительства не подлежит возмещению налогоплательщику.

Ставка налога на недвижимость за земельные участки, предоставленные под индивидуальное жилищное строительство, дачное строительство, гаражное строительство увеличивается по истечении установленного нормативного срока проектирования и строительства

соответствующих объектов до регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Кратность увеличения ставки налога и нормативные сроки проектирования и строительства соответствующих объектов недвижимости устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления.

### **Статья 395. Порядок исчисления налога**

1. Сумма подлежащего уплате налога исчисляется налоговыми органами по итогам налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, определяемой с учетом требований настоящей главы.

2. Суммы налога исчисляются налоговыми органами на основании сведений, представляемых органами, осуществляющими учет и оценку объектов недвижимости, и органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. При переходе права собственности на объект недвижимости, являющийся объектом налогообложения, от одного лица к другому в течение налогового периода, уплата налога производится каждым из указанных лиц с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых данный объект недвижимости находился в собственности этого лица, к числу календарных месяцев в налоговом периоде. При этом месяц возникновения права собственности, а также месяц прекращения права собственности признаются за полный месяц.

4. В отношении вновь созданных, приобретенных либо уничтоженных (полностью разрушенных) объектов недвижимого имущества исчисление налога производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых на данный объект налогообложения было зарегистрировано право собственности налогоплательщика, к числу календарных месяцев в налоговом периоде.



5. Органы, осуществляющие учет и оценку объектов недвижимости ежегодно, до 1 марта года, следующего за налоговым периодом, обязаны сообщать в налоговые органы по месту своего нахождения сведения о стоимости объектов недвижимости, являющихся объектом налогообложения местным налогом на недвижимость.

6. Сведения, указанные в пункте 5 настоящей статьи, представляются органами, осуществляющими учет и оценку объектов недвижимости, и органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по формам, утвержденным Министерством Российской Федерации по налогам и сборам.

### **Статья 396. Порядок и сроки уплаты налога**

1. Сумма налога уплачивается на основании налогового уведомления, направляемого налогоплательщику налоговыми органами.

2. Налогоплательщики уплачивают сумму исчисленного в соответствии с настоящей главой налога не позднее двух месяцев с момента получения налогового уведомления.

### **Статья 2**

Внести в статью 21 Закона Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 2118-1 «Об основах налоговой системы в Российской Федерации» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992, № 11, ст. 527; № 34, ст.1976; 1993, № 4, ст. 118; Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 1, ст.1; № 7, ст. 879; 2000, № 32, ст.3341; 2003, № 1, ст.6; № 23, ст. 2174; № 28, ст.2886) следующие изменения:

1) дополнить пункт 1 подпунктом «в<sup>1</sup>» следующего содержания:

« в<sup>1</sup>) местный налог на недвижимость;»;

2) дополнить пунктом 4<sup>1</sup> следующего содержания:

«4<sup>1</sup>. Организации и физические лица, являющиеся плательщиками налога на недвижимость, исключают из объектов налогообложения налогом на имущество организаций, налогом на имущество физических лиц и земельным налогом объекты недвижимости, облагаемые местным налогом на недвижимость.».

### **Статья 3**

Внести в статью 15 части первой Налогового кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3824) изменение, дополнив ее пунктом 6 следующего содержания:

«6) местный налог на недвижимость.».

### **Статья 4**

Внести в статью 2 Закона Российской Федерации от 9 декабря 1991 года № 2003-І «О налогах на имущество физических лиц» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992, № 8, ст. 362; Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 16, ст. 1863; 1999, № 29, ст. 3689; 2002, № 30, ст. 3037) изменение, изложив ее в следующей редакции:

«Статья 2. Объекты налогообложения

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

2. Не признаются объектом налогообложения объекты недвижимости, облагаемые местным налогом на недвижимость.».

### **Статья 5**

Внести в раздел ІУ Закона Российской Федерации от 11 октября 1991 года № 1738-І "О плате за землю" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, № 44, ст. 1424; Ведомости

Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992, № 10, ст. 469; № 34, ст. 1976; Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 16, ст. 1860; 1996, № 1, ст. 4; 1997, № 26, ст. 2954; № 47, ст. 5342; 1998, № 30, ст. 3613; 2002, № 30, ст. 3033) изменение, дополнив его статьей 14<sup>1</sup> следующего содержания:

«Статья 14<sup>1</sup>. Юридические и физические лица, являющиеся плательщиками местного налога на недвижимость, исключают из объекта налогообложения земельным налогом объекты недвижимости, облагаемые местным налогом на недвижимость».

### **Статья 6**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2005 года, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования.

Президент Российской Федерации  
Москва, Кремль

В. Путин

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту федерального закона «О внесении изменений в часть вторую**  
**Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие**  
**законодательные акты Российской Федерации»**

Законопроект направлен на создание налоговых условий для формирования рынка доступного жилья. Основная цель законопроекта – установить местный налог на недвижимость жилого назначения и определить порядок введения этого налога.

Налог вводится для юридических и физических лиц, являющихся собственниками объектов недвижимости жилого назначения (квартир, жилых домов, дач), гаражей, находящихся в собственности физических лиц, гаражных и гаражно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья и других объединений собственников жилья, а также земельных участков, на которых расположены указанные объекты недвижимости или которые предоставлены для их строительства. Этот местный налог на недвижимость заменит для соответствующих плательщиков (физических и юридических лиц) налоги на имущество физических лиц, имущество организаций и земельный налог в части налогообложения установленных объектов.

Установление местного налога на недвижимость и определение его основных элементов путем принятия соответствующей главы Налогового кодекса обеспечит реализацию реформы налогообложения недвижимости в масштабах Российской Федерации путем постепенного, по мере готовности, его введения решениями представительных органов местного самоуправления в период до 1 января 2007 г.

Установление налога на недвижимость жилого назначения и гаражи, поступающего в местные бюджеты, обеспечит возможность финансирования развития инфраструктуры и подготовки земельных участков под застройку с участием налогообложения уже построенного жилья. Это обеспечит бюджетную основу для возвратности средств, привлекаемых для инженерной подготовки земель, снизит риски и затраты застройщиков за

счет отказа от административного регулирования условий, связанных с развитием инженерной и коммунальной инфраструктуры и передачей части построенного жилья. Тем самым создается возможность снижения инвестиционной себестоимости возводимого жилья и увеличения вводов жилья, развития застройки и расширения налоговой базы.

Необходимые для введения налога на недвижимость создание единого кадастра недвижимости, а также оценка налоговой базы на основе рыночной стоимости объектов, обеспечат прозрачность и возможность управления развитием недвижимости в жилищной сфере со стороны органов местного самоуправления. Введение местного налога на недвижимость позволит увязать цели развития и застройки поселений, обеспечивая согласование интересов органов местного самоуправления, застройщиков, собственников жилья и остального населения.

Законопроект устанавливает:

### **1. Основные элементы налога.**

Объектом налогообложения является недвижимость жилого назначения (дома, квартиры и другие жилые помещения, дачи) и гаражи, а также земельные участки, на которых расположены данные объекты или которые предоставлены для их строительства. Плательщики налога - физические и юридические лица, являющиеся собственниками недвижимого имущества. В случае, когда земельный участок находится на праве аренды, налогом на недвижимость облагаются здания (помещения) жилого назначения, а за пользование землей уплачивается арендная плата.

Налоговая база устанавливается на основе оценки стоимости недвижимости для целей налогообложения с использованием понижающего коэффициента 0,8.

С учетом социальной значимости жилья законопроектом устанавливается размер налогового вычета для налогоплательщиков - физических лиц, являющихся собственниками жилья. Размер налогового вычета определяется исходя из необлагаемой нормы и количества членов семьи,

проживающих совместно с налогоплательщиком. Законопроектом устанавливается минимальная не облагаемая налогом норма в размере средней в данном муниципальном образовании стоимости 5 квадратных метров общей площади жилья, которая может быть увеличена решением органов местного самоуправления.

Налоговый вычет применяется при исчислении налоговой базы объекта жилищного фонда, находящегося по месту жительства физического лица – налогоплательщика.

Законопроектом предусмотрено, что ставка налога устанавливается представительными органами местного самоуправления в пределах от 0,1 до 1%, единая в пределах данной территории для физических и юридических лиц.

Настоящим законопроектом устанавливаются общие принципы оценки недвижимого имущества для целей налогообложения, которые направлены на приближение оценки недвижимости для целей налогообложения к рыночной стоимости объектов недвижимости с применением методов массовой оценки на основе анализа рыночных цен.

Порядок проведения оценки устанавливается органами местного самоуправления, которым будут установлены в том числе учетные характеристики объектов недвижимости, принимаемые во внимание при оценке, функциональные обязанности различных органов за ее проведение, форма уведомлений об оценке и порядок взаимодействия с лицами (собственниками недвижимости), а также порядок привлечения на конкурсной основе профессиональных оценщиков для проведения необходимых работ. Методические рекомендации по оценке недвижимости для целей налогообложения местным налогом на недвижимость утверждаются Правительством Российской Федерации.

**2. Внесение других изменений в Налоговый кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты в связи с введением местного налога на недвижимость.**

Законопроектом предлагается также внести изменения:



а) в Закон Российской Федерации «Об основах налоговой системы в Российской Федерации» (ст. 21), дополнив перечень налогов «местным налогом на недвижимость» и установив, что для организаций и физических лиц, являющихся плательщиками налога на недвижимость, из объектов налогообложения налогом на имущество организаций, налогом на имущество физических лиц и земельным налогом исключаются объекты налогообложения местным налогом на недвижимость;

б) в часть первую Налогового кодекса Российской Федерации (ст.15), дополнив перечень местных налогов «местным налогом на недвижимость»;

в) в ст. 374 части второй Налогового кодекса Российской Федерации, в Закон Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц», в Закон Российской Федерации «О плате за землю», исключив из соответствующих объектов налогообложения объекты недвижимого имущества, облагаемые местным налогом на недвижимость.

С целью формирования необходимой учетной базы для проведения оценки объектов недвижимости для целей налогообложения необходимо принятие законопроекта «О государственном учете и инвентаризации объектов недвижимости в Российской Федерации», который планируется включить в состав пакета законодательных предложений по формированию рынка доступного жилья.

Введение местного налога на недвижимость не только обеспечит бюджетную основу для вложений в развитие коммунальной инфраструктуры земель поселений под жилую застройку, что является необходимым условием для существенного увеличения масштабов жилищного строительства, но также позволит муниципалитетам использовать регулирующую функцию этого налога для развития территории. При этом будет обеспечено более справедливое распределение налогового бремени в сторону собственников нового, комфортного и, следовательно, более дорогого жилья. Жители ветхого, малоценного и массового жилья должны быть защищены от

повышения налогового бремени благодаря установлению налогового вычета из налоговой базы.

Благодаря выравниванию условий налогообложения для юридических и физических лиц следует ожидать легализации коммерческой аренды и найма жилья как направления бизнеса. Это должно дать импульс развитию сектора арендного жилья.