

Секреты уменьшения налога на недвижимость

В чем отличие рыночной и кадастровой стоимости? Как она влияет на ваши налоги? Что делать, если вы не согласны с величиной кадастровой стоимости квартиры, дома или земельного участка?

Кадастровая стоимость – это стоимость:

установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости независимым оценщиком по существующим методикам; её результаты утверждаются региональными или местными органами власти;

установленная в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости;

определенная при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в ЕГРН соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект недвижимости может быть продан в условиях рыночной конкуренции. Она отображает реальное положение дел на рынке недвижимости и определяется индивидуально для каждого объекта.

Периодичность определения кадастровой стоимости установлена законодательством и может пересматриваться по решению органов государственной власти не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет). Поэтому ее величина не всегда учитывает реальное положение дел на рынке и особенности отдельных объектов недвижимости, существенно влияющие на их стоимость.

Сведения о кадастровой стоимости вносятся в ЕГРН и являются основой для расчета налога на землю, а также на имущество физических и юридических лиц.

Если кадастровая стоимость превышает рыночную, собственник вынужден будет платить завышенные налоги. В таких случаях разумно пересмотреть кадастровую стоимость объекта. Законом предусмотрено два основания для пересмотра кадастровой стоимости:

Первое – недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости. К примеру, неверно учтена площадь здания. Второе – отличие кадастровой стоимости от рыночной.

Существует два варианта пересмотра кадастровой стоимости: обратиться в суд напрямую, либо в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения

кадастровой стоимости. Причем, юридические лица обязаны сначала обратиться в комиссию, тогда как физические лица могут обращаться сразу в суд.

Для обращения в суд или комиссию потребуются следующие документы:

- выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую дату определения кадастровой стоимости. Это можно сделать с помощью личного кабинета на сайте Росреестра;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;
- отчет об оценке объекта недвижимости на дату определения кадастровой стоимости, подготовленный независимым оценщиком, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

В случае принятия положительного решения о пересмотре результатов кадастровой стоимости, новые сведения вносятся в ЕГРН, после чего применяются для расчета налога.

Заявление в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ростовской области может быть подано при личном обращении (г. Ростов-на-Дону, ул. Сиверса, 22), либо направлено средствами почтовой связи (г. Ростов-на-Дону, пер. Соборный, 2а).

Получить информацию о кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Ростовской области вы можете, воспользовавшись формой запроса сведений ЕГРН на официальном сайте Росреестра: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_present/EGRN_2.