

Как оспорить кадастровую стоимость ЖИЛЬЯ

В 2016 году многих собственников недвижимости полученные налоговые уведомления неприятно удивили

Нынешний выпуск нашей постоянной правовой рубрики мы решили посвятить вопросам налогообложения недвижимости, а точнее - поговорить о налоговой базе. В 2016 году многие собственники квартир, домов, дач и гаражей получили налоговые уведомления, цифры в которых далеко не всех приятно удивили. В некоторых случаях налог на имущество физ.лиц подрос.

Напомним, отныне он рассчитывается совершенно по-новому: ключевое значение приобрела кадастровая стоимость недвижимости. Сейчас - на начальном этапе перехода на другую систему - налоговики применяют понижающие коэффициенты, однако к 2020 году налог на имущество россиянам придется платить полностью. Да и в целом, к этому времени налоговая база по всей стране должна будет исчисляться исходя из кадастровой стоимости объекта.

Но безусловно, любой переходный период не обходится без накладок. Однозначно, что кадастровая стоимость некоторых объектов оказалась завышенной в сравнении с рыночной - вполне может оказаться, что на бумаге дом на окраине будет стоить дороже аналогичной недвижимости в центре города. Соответственно, налог тоже будет выше. Можно ли несогласным с «обновленными» данными как-то повлиять на ситуацию?

На этот вопрос ответил наш постоянный эксперт Роман Савичев, возглавляющий [«Юридическое агентство «СРВ»](#), которое в профессиональной среде признано одним из крупнейших в России (согласно данным рейтинга «Право.ru-300»): - Сначала несколько слов о налогах. Начиная с 2015 года, для расчета налога на имущество физических лиц использована кадастровая стоимость в муниципальных образованиях 28 российских регионов. С этого года список был значительно расширен властями, и в него вошло Ставрополье. Соответственно, налоговые платежи с новыми цифрами жители нашего региона получают через год. Однако актуальность вопроса не зависит лишь от налоговых платежей.

Кадастровая стоимость объектов сейчас содержится в Государственном кадастре недвижимости (а с 2017 года в нашей стране начнет действовать Единый государственный реестр недвижимости). Познакомиться с ней можно на сайте Росреестра, выписку же из кадастра можно запросить в территориальном подразделении ведомства. В Налоговом кодексе мы можем прочесть о случаях, когда кадастровая стоимость может быть изменена. В первую очередь это исправление технической ошибки, связанной с неверными исходными данными, а также решение специальной комиссии или суда.

Конечно, поспорить с государством в случае явной несправедливости можно. Ведь понятно, что переплачивать не хочется никому, а результаты кадастровой оценки действительно могут содержать явные ошибки. Ведь эксперты, которые были наняты для ее проведения, используют лишь информацию и характеристики объектов - будь то квартира, дом или земельный участок – из общедоступных источников. Оценщики не выезжают, чтобы на месте оценить условия, а потому неудивительно, что многие важные факторы оказываются просто неучтенными. Например, удаленность объекта от инфраструктуры и социальных объектов, его состояние и т.д. В итоге – откровенно завышенная стоимость и увеличенный налог.

Если это как раз ваша ситуация, и вы приняли решение оспорить результаты оценки, советую в этом деле не спешить. Нужно сразу определить собственные шансы. А это значит, что перед тем, как затевать спор с государством, придется нанять независимого эксперта, который определит рыночную стоимость вашей недвижимости. Его отчет об оценке и станет главным основанием для защиты ваших интересов. Кроме того, вас ждут и другие траты.

Итак, не скажу, что услуги оценщиков особо дорогие, но точно придется заплатить несколько тысяч рублей. И на этом этапе экономить не стоит. Успех возможен, только если отчет будет выполнен профессионально. Как проверить компетенции оценщика? Прежде всего обратите внимание, состоит ли он в профессиональной саморегулируемой ситуации. Каждая из них обязана размещать в интернете данные о своих членах. Также показателем является то, застрахована ли профессиональная ответственность специалиста. Отказать клиенту в ознакомлении с договором страхования оценщик не имеет права. Кроме того, в процессе сбора информации о нанимаемом эксперте не поленитесь заглянуть на специализированные сайты с отзывами и форумы. Если вас что-то насторожило, не ленитесь – ищите другого специалиста.

Когда инициированная вами оценка уже позади и перед вами лежит отчет, где рыночная стоимость квартиры действительно заметно ниже кадастровой, то все же стоит серьезно задуматься об оспаривании. Ведь если в ближайшие годы налог на имущество уплачивается не полностью, то с 2020 года он может обойтись семейному бюджету в немалую сумму.

Кадастровая стоимость объекта может быть оспорена двумя способами. Так, этими вопросами при терподразделении Росреестра занимается специальная комиссия. Другой путь – суд. Есть некоторое ограничение по времени: со времени внесения сведений в Государственный кадастр недвижимости должно пройти не более пяти лет.

Однозначно советовать какой-то из этих способов не могу. В каждом есть свои нюансы. В комиссию подается заявление, справка о кадастровой стоимости объекта, нотариально заверенная копия свидетельства о праве собственности и отчет об оценке рыночной стоимости объекта. Если рыночная стоимость квартиры разнится с кадастровой более чем на 30 процентов, вам потребуется также обратиться в саморегулируемую организацию, где состоит ваш оценщик. Там дадут положительное заключение о соответствии отчета предъявляемым законом требованиям. Услуга платная. Для обращения в суд нужны те же документы плюс квитанция об уплате госпошлины.

Отмечу, что члены комиссии обычно ориентируются на размер рыночной стоимости квартиры. А вот суд с учетом имеющихся доказательств может определить рыночную стоимость и в ином размере. Как правило, решение не принимается быстро. Но если работа комиссии ограничена одним-двумя месяцами, то решения суда можно ждать и дольше. Особенно если Фемида решит назначить судебную экспертизу объекта. С большой долей вероятности это выльется в дополнительные расходы для истца. Немалые траты ждут вас, если судебные хлопоты доверите юристу. И помните, что в случае победы компенсации издержек ждать не стоит. Так что, как бы ни парадоксально звучало, дешевле может выйти даже платить завышенный налог на протяжении нескольких лет. Соответственно, если разница между кадастровой и рыночной стоимостью имущества относительно невелика, более быстрым и менее затратным является обращение в комиссию при Росреестре.

Если в итоге все сложилось удачно, новые сведения о кадастровой стоимости вносятся в Государственный кадастр недвижимости (позже – в ЕГРН). Но имейте в виду, что налог

на имущество будет рассчитываться на основании новых данных лишь начиная с того года, когда собственник обратился в комиссию или в суд.

Напоследок напомню, что срок уплаты налога на имущество в этом году – первое декабря. Опоздание грозит денежными санкциями: пени в размере $1/300$ действующей ключевой ставки начисляются за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по уплате налога.