

Отчет
о результатах экспертно-аналитического мероприятия
**«Экспертиза решений органов местного самоуправления об установлении ставок
налога на имущество физических лиц
в целях анализа поступлений в консолидированный бюджет Томской области.
Мониторинг снижения количества объектов капитального строительства,
расположенных на территориях муниципальных образований, имеющих
кадастровую стоимость, но не имеющих оформленного права владения».**

Объект экспертно-аналитического мероприятия:

Департамент по управлению государственной собственностью Томской области, Департамент экономики Администрации Томской области, Департамент муниципального развития Администрации Томской области, администрации муниципальных образований Томской области.

Результаты экспертно-аналитического мероприятия:

По данным Управления ФНС России по Томской области (далее - УФНС) налог на имущество физических лиц за 2023 год начислен в размере 781 415 тыс. руб., в консолидированный бюджет Томской области поступило 671 332 тыс. руб., что составляет 4,59% от общей суммы поступлений налоговых доходов (данные отчета о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам 5-МН и отчета о начислении и поступлении налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджетную систему РФ 1-НМ). К показателю 2022 года поступления увеличились на 63 141 тыс. руб. (за 2022 год поступило 608 191 тыс. руб.), темп роста составил 110,4%.

Задолженность по налогу на имущество физических лиц по состоянию на 01.01.2023 составляла 269 600 тыс. руб. или 38 % от суммы начислений за 2022 – 708 089 тыс. руб., по состоянию на 01.06.2023 - 164 164 тыс. руб., по состоянию на 01.01.2024 - 196 647 тыс. руб. или 25 % от суммы начислений за 2023 – 781 415 тыс. руб. (отчет о задолженности по налогам и сборам, пеням и налоговым санкциям в бюджетную систему РФ 4-НМ по Томской области).

По данным отчета о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам 5-МН в Томской области за 2023 год по налогу на имущество физических лиц предоставлены льготы на общую сумму 406 154 тыс. руб., из них органами местного самоуправления - на сумму 86 582 тыс. руб.

1. Анализ снижения количества объектов недвижимости, имеющих кадастровую стоимость, но не имеющих оформленного права владения.

По состоянию на 01.04.2024 года на учете в ЕГРН состояло 258 440 тыс. ед. ОН без установленного правообладателя, что составляло 21,6% от общего количества объектов в ЕГРН (1199,2 тыс. ед.).

1) По Закону № 518-ФЗ согласно Плана-графика все мероприятия по установлению правообладателей необходимо осуществить до 01.01.2025 в отношении **142 802** ОН.

-По состоянию на 01.04.2024 в Томской области данная работа завершена в отношении 51877 объектов (**36,3%**).

-По состоянию на 01.10.2024 в Томской области данная работа завершена в отношении 78 517 объектов (**55%**).

Не получен результат по 64 285 объектам, что составляет 45%.

2) По 115 638 ОН проведение работ необходимо было совмещать в 2024 году и продолжать после 01.01.2025.

На 01.10.2024 в этом направлении отмечена работа следующих 10 районов области - Верхнекетского (791 ОН), Томск (723), Тегульдетский (286), Шегарский (94), Асиновский (49), Колпашевский (39), Зырянский (19), Северск (13), Стрежевой (8), Чаинский (3).

2. Анализ решений об установлении органами местного самоуправления ставок по налогу на имущество физических лиц (далее - НИФЛ).

2.1. По вопросу установления ставок по жилым объектам недвижимости.

В 2023 году применялись регрессивные ставки для жилых объектов недвижимости в **14 поселениях** (6 районов – Каргасокский, Бакчарский, Молчановский, Шегарский, Кожевниковский, г Кедровый) **по 3 847 объектам**.

После проведенных мероприятий КСП ТО и направления рекомендаций практически все МО области до 1 декабря 2023 года пересмотрели свою позицию и отменили регрессивные ставки.

По состоянию на 1 января 2024 года остались регрессивные ставки в **3 поселениях** (2 районов – Шегарский, Кожевниковский) области **по 538 объектам**. Налоговый расход Томской области за 2023 год по 3 поселениям составил **1,3 млн. руб.**

ОМСУ	Жилые ОН (млн. руб.)	
	2023	2024
Староювалинское (Кожевниковский)	до 0,3 = 0,3%; от 0,3- 0,5 = 0,2%, свыше 0,5 = 0,1%.	до 0,5 = 0,3%, свыше 0,5 = 0,25%.
Побединское (Шегарский)	до 2 = 0,3%; свыше 2 = 0,2%;	до 2 = 0,3%; свыше 2 = 0,2%;
Шегарское (Шегарский)	2 =0,3%; от 2 - 5 = 0,2%; свыше 5=0,15%;	2 =0,3%; от 2 - 5 = 0,2%; свыше 5=0,15%;

2.2. По вопросу установления ставок по объектам налогообложения, включенным в Перечень, определяемый в соответствии со статьей 378.2 НК РФ (далее по тексту - коммерческая недвижимость).

2.2.1. Регрессивные ставки

В 2023 году в 8 поселениях области из 97 ОН применялись регрессивные ставки в отношении **75 ОН**. Сумма недополученного налога за 2023 составила **2,5 млн. руб.** или 312% от суммы начисленного налога 799,5 тыс. руб.

После рекомендаций КСП ТО практически все поселения до 1 декабря 2023 года пересмотрели свою позицию и отменили регрессивные ставки. На 2024 год не пересмотрело регрессивные ставки только одно поселение по **1 объекту Инкинского СП Колпашевского района (сумма недополученного налога, по которому составила 6 тыс. руб.)**.

На 2025 года данным поселением отменены регрессивные ставки и установлена ставка 2%.

2.2.2.Пониженные ставки

В 2023 установлено, что в 71 поселении из 132 поселений области применялись пониженные ставки налога для коммерческих объектов (торговые центры, магазины, деловые и офисные центры и т.п.).

Анализом налогообложения коммерческой недвижимости муниципальных образований области установлено 3 группы ОМСУ:

1 группа – ОМСУ, где установлена максимальная ставка налога - 2%. Отмечены три ОМСУ области (Тегульдетский район, Чаинский район и ЗАТО Северск), которые ранее не устанавливали пониженные ставки по налогу на имущество физических лиц для коммерческой недвижимости.

2 группа – ОМСУ с пониженной ставкой налога во всех поселениях. В девяти ОМСУ области (Молчановский, Кедровый, Александровский, Верхнекетский, Парабельский, Шегарский, Кожевниковский районы, г. Стрежевой, г. Томск) пониженные ставки установлены для всех объектов коммерческой недвижимости.

3 группа – ОМСУ, в которых поселениями установлены пониженные налоговые ставки для части объектов коммерческой недвижимости. В восьми районах области (Асиновский, Колпашевский, Каргасокский, Томский, Зырянский, Кривошеинский, Первомайский районы, Бакчарский) пониженные ставки установлены для большинства (более 88%) объектов коммерческой недвижимости.

При общем начислении налога на имущество физических лиц за 2023 год по Томской области в размере **224,7 млн. руб. (всего 3 241 ОН)** сумма налогового расхода составила **163,9 млн. руб. (по 2 878 ОН)** или 73% от начисленного налога.

2.3. По вопросу установления льгот по объектам недвижимости

По данным отчета о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам 5-МН количество налогоплательщиков, которым предоставлена льгота по налогу на имущество физических лиц за 2023 год составляет 925 человек, сумма предоставленной льготы за 2023 год составляет 86 582 тыс. руб.

Льготы, установленные муниципальными образованиями, не являются актуальными и востребованными, так как замещаются комплексом иных мер социальной поддержки.

Наиболее значимые выводы:

- В Томской области отсутствует единый комплексный подход в управлении объектами недвижимости (от сбора объективных данных об объектах недвижимости, до организации работы по понуждению фактических правообладателей ОН к регистрации прав на них).

- Установление регрессивных ставок по налогу на имущество физических лиц в сельских поселениях Шегарского и Кожевниковского районов в отсутствие объективных причин нарушает основополагающие принципы всеобщности и равенства налогообложения.

- Сохранение муниципальными образованиями области пониженных ставок для коммерческих объектов недвижимости влечет потери консолидированного бюджета области. При этом пониженные ставки для дорогих строений и коммерческих объектов не пересматриваются муниципальными образованиями с особо низкой долей собственных налоговых доходов, которые наиболее зависимы от дотаций областного бюджета (г. Кедровый, Бакчарский район, Зырянский район, Тегульдетский район, Молчановский район, Чаинский район).

- Решениями представительных органов 15 муниципальных образований области установлены дополнительные налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц для социально не защищенных категорий граждан, но при анализе видов льгот не установлена их актуальность и востребованность, так как льготы замещаются комплексом иных мер социальной поддержки.

Наиболее значимые предложения по результатам экспертного мероприятия:

1. Департаменту экономики Администрации Томской области, Департаменту муниципального развития Администрации Томской области, Департаменту финансов Томской области, Департаменту по управлению государственной собственностью

- провести экономическую оценку применения регрессивных ставок по налогу на имущество физических лиц, а также применения пониженных ставок для физических лиц владельцев коммерческой недвижимости;

- разработать механизм взаимодействия УФНС России по Томской области и ОМСУ для эффективной работы по снижению уровня задолженности местных налогов;

- осуществить координацию работы ОМСУ с органами власти субъекта РФ и федеральными органами власти по выявлению объектов недвижимости, права владения, по которым не зарегистрированы в установленном порядке.

2. ОМСУ области рассмотреть вопрос отмены экономически необоснованных льгот и пониженных ставок по налогу на имущество физических лиц, при применении к налогоплательщикам адресной формы поддержки.