

Оценка земельных участков в налоговых целях

Филиал Кадастровой палаты по Иркутской области продолжает информировать граждан по актуальным вопросам, связанным с кадастровой стоимостью земельных участков и ее применением.

Кадастровая стоимость - это стоимость, установленная в результате государственной кадастровой оценки, осуществляемой по строгим стандартам. Такая оценка земель проводится не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет. Оценка производится исходя из характеристик объектов недвижимости по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости.

В 2018 году в Иркутской области будут проводить государственную кадастровую оценку земель двух категорий – «земли населенных пунктов» и «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения». Впервые оценку будет производить специально созданное областное государственное бюджетное учреждение "Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости". Результаты предыдущих оценок земель этих категорий были утверждены в 2013 и 2014 годах.

Кроме как в ходе государственной кадастровой оценки вышеупомянутым центром кадастровая стоимость также определяется Кадастровой палатой, но только в определенных случаях: для вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в реестр недвижимости, а также для объектов недвижимости, в отношении которых в государственный реестр вносятся сведения об изменениях характеристик, влияющих на их стоимость. Такими характеристиками могут быть площадь или разрешенное использование земельного участка.

В некоторых случаях кадастровая стоимость может быть установлена при рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или специальной комиссии, созданной при управлении Росреестра. Инициаторами пересмотра могут являться любые лица, чьи права и обязанности они затрагивают. Оснований для оспаривания всего два: использование для оценки недостоверных сведений и если кадастровая стоимость отличается от рыночной. При этом рыночная стоимость должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена пересматриваемая кадастровая стоимость.

Между тем приравнять кадастровую стоимость к рыночной невозможно из-за различных подходов к их определению. Кадастровая стоимость определяется путем применения метода массовой оценки, тогда как рыночная стоимость - путем применения метода индивидуальной оценки. К сожалению, сделать массовую оценку индивидуальной просто невозможно, поскольку рыночная цена объекта недвижимости определяется исходя из ряда индивидуальных характеристик, которые невозможно учесть при общей оценке.

Кадастровая стоимость устанавливается для налогообложения, а также для иных целей, как например, для расчета арендной платы и размера выкупной цены объектов недвижимости.

Налоговая база по земельному налогу - это кадастровая стоимость земельного участка на 1 января каждого года. Данные о такой стоимости налоговые органы получают от органов Росреестра.

Сведения о кадастровой стоимости предоставляются бесплатно всем желающим. Узнать ее можно в многофункциональном центре либо на портале Росреестра, заказав выписку из государственного кадастра недвижимости. Для этого не надо регистрироваться на сайте и получать электронную подпись. В запросе укажите, на какую дату вы запрашиваете кадастровую стоимость земли, иначе в выписке стоимость будет указана на дату подачи заявления. Кроме того, кадастровую стоимость можно посмотреть с помощью сервиса «публичная кадастровая карта» и «справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Рассчитать земельный налог граждане могут с помощью электронного сервиса «расчет налога на имущество физических лиц», размещенного на этом же портале.

Заместитель начальника отдела контроля и анализа деятельности филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области Дроздова О.В.