# УТВЕРЖДАЮ

Председатель

Счетной палаты

Колпашевского района

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.М.Старикова

«21» ноября 2024 г.

# Отчёт

**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» (параллельное мероприятие с Контрольно-счетной палатой Томской области)**

**Основание для проведения мероприятия:** пункт 1 раздела II «Экспертно-аналитические мероприятия» плана работы Счетной палаты Колпашевского района на 2024 год, утвержденного приказом Счетной палаты Колпашевского района от 29.12.2023 № 58.

**Исследуемый период:** 2023 год, 1 квартал 2024 года.

**Объекты мероприятия:** АдминистрацияКолпашевского городского поселения, Администрация Инкинского сельского поселения, Администрация Новоселовского сельского поселения, Администрация Саровского сельского поселения, Администрация Новогоренского сельского поселения, Администрация Чажемтовского сельского поселения.

**Источники информации:** материалы и информация органов местного самоуправления, нормативные правовые акты Российской Федерации, ведомственные приказы и распоряжения, нормативные правовые акты Томской области, нормативные правовые акты Колпашевского района.

**Цель экспертно-аналитического мероприятия:** оценить потенциально возможное увеличение доходов консолидированного бюджета Томской области.

**Срок проведения экспертно-аналитического мероприятия:** с 15.01.2024г. по 29.05.2024г.

**Вопросы экспертно-аналитического мероприятия:**

1. Об установлении органами местного самоуправления пониженных ставок по налогу на имущество физических лиц.

2. О соблюдении плана-графика проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Результаты (выводы) экспертно-аналитического мероприятия. Предложения и рекомендации по результатам мероприятия.

**Основные выводы по результатам экспертно-аналитического мероприятия:**

1. Об установлении органами местного самоуправления пониженных ставок по налогу на имущество физических лиц.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения сельских (городских) поселений относятся, в том числе, установление, изменение и отмена местных налогов и сборов поселения.

Налог на имущество физических лиц (далее – НИФЛ) регламентируется главой 32 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ).

Решениями представительных органов на территориях всех поселений Колпашевского района определены ставки налога на имущество физических лиц.

Ниже в таблице приведены ставки по налогу на имущество физических лиц, установленные решениями представительных органов поселений.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование решения | Номер реше-ния | Дата решения | Размер пониженных ставок/ставок с регрессивной шкалой | | | | | |
| жилой дом /часть жилого дома | квартира/часть квартиры, комната | Объекты налогообложения, включенные в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ | Объекты налогообложения, предусмотренные абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 НК РФ | Объекты налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает  300 млн. руб. | Иные объекты |
| Об установлении на территории муниципального образования «Колпашевское городское поселение» налога на имущество физических лиц | 31 | 30.10.2019 | 0,3/0,3 | 0,1/0,1, 0,15 | 1 | 1 | 1 | 0,5 |
| Об установлении на территории муниципального образования «Инкинское сельское поселение» налога на имущество физических лиц | 27 | 31.10.2019 | 0,3 | 0,1 | 2% до 1 000,0 тыс.руб. кадастровой стоимости; 1,5 % свыше 1 000,0 тыс.руб. кадастровой стоимости | 2% до 1 000,0 тыс.руб. кадастровой стоимости; 1,5 % свыше 1 000,0 тыс.руб. кадастровой стоимости | - | 0,5 |
| Об установлении на территории муниципального образования «Новоселовское сельское поселение» налога на имущество физических лиц | 21 | 24.10.2019 | 0,3 | 0,1% - до 500 тыс.руб.; 0,2% -с кадастровой стоимостью свыше 500 тыс.руб. до 1000 тыс.руб.; 0,3%-свыше 1 000,0 тыс.руб. | 2% | 2% | 2% | 0,5 |
| Об установлении на территории муниципального образования «Новогоренское сельское поселение» налога на имущество физических лиц | 96 | 27.11.2019 | 0,3 | 0,1%-до 500 тыс.руб.; 0,2%-свыше 500 тыс.руб. до 1 000,0 тыс.руб.; 0,3%-свыше 1 000,0 тыс.руб. | 1 | 1 | 1 | 0,5 |
| Об установлении на территории муниципального образования «Чажемтовское сельское поселение» налога на имущество физических лиц | 88 | 29.10.2019 | 0,3 | 0,1%-до 500 тыс.руб.; 0,2%-свыше 500 тыс.руб. до 1 000,0 тыс.руб.; 0,3%-свыше 1 000,0 тыс.руб. | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 0,4 |
| Об установлении на территории муниципального образования «Саровское сельское поселение» налога на имущество физических лиц | 76 | 08.11.2019 | 0,3 | 0,1%-до 500 тыс.руб.; 0,2%-свыше 500 тыс.руб. до 1 000,0 тыс.руб.; 0,3%-свыше 1 000,0 тыс.руб. | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 0,5 |

Анализ принятых поселениями решений об установлении налога на имущество физических лиц показал, что в 4 из 6 поселений в отношении квартир, частей квартир, комнат налоговые ставки установлены с прогрессией – с увеличением кадастровой стоимости объекта увеличивается налоговая ставка.

В Инкинском сельском поселении установлены регрессивные ставки по налогу на имущество физических лиц в отношении объектов налогообложения, перечень которых определяется на основании пункта 7 ст. 378.2 НК РФ, объектов налогообложения, предусмотренных абз. 2 пункта 10 статьи 378.2 НК РФ, а именно, чем выше кадастровая стоимость объекта, тем ниже ставка, что снижает налоговую нагрузку для владельцев более дорогих строений.

В соответствии со ст. 3 НК РФ законодательство о налогах и сборах основывается на признании всеобщности и равенства налогообложения.

Регрессивные ставки в основном устанавливались муниципальными образованиями в период распространения острой респираторной вирусной инфекции «Covid-19», как одна из мер социальной поддержки населения.

В 2023 году всеми муниципальными образованиями области приняты нормативно-правовые акты об отмене регрессивных ставок по налогу на имущество физических лиц в связи с чем налоговый потенциал от отмены льгот в отношении объектов, используемых ИП составляет 2 493 тыс. руб., за исключением Инскинского СП Колпашевского района, где на налоговый период 2024 года сохраняются регрессивные налоговые ставки по коммерческой недвижимости (до 1 млн. руб. – 2%, свыше 1 млн.руб. – 1,5%).

Установление регрессивной шкалы ставок при исчислении НИФЛ по объектам со средней и высокой кадастровой стоимостью образует выпадающие доходы поселения. По данным информации, представленной Контрольно-счетной палатой Томской области за 2022 год, потери Инкинского сельского поселения по налогу на имущество физических лиц в связи с применением регрессивных ставок в отношении 1 объекта (коммерческой недвижимости) составили 5 974,0 рублей.

В целях оптимизации действующих налоговых ставок, установленных ниже предельных размеров, предусмотренных НК РФ, представительным органом принято решение от 31.07.2024 № 21, которым внесены изменения в решение Совета Инкинского сельского поселения от 31.10.2019 № 27 «Об установлении на территории муниципального образования «Инкинское сельское поселение» налога на имущество физических лиц» в части изменения налоговой ставки с 1 января 2025 года в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с п. 7 ст. 378.2 НК РФ, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абз. 2 п. 10 ст. 378.2 НК РФ, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей.

Кроме того, пониженные ставки налога на имущество физических лиц на территории Колпашевского района (за исключением Новоселовского сельского поселения) действуют в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с п. 7 ст. 378.2 НК РФ, и объектов налогообложения, предусмотренных абз. 2 п. 10 ст. 378.2 НК РФ, а именно административно-деловых и торговых центров (комплексов) и помещений в них, нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания в размере от 1% до 1,5%. При этом предельная налоговая ставка в отношении данных объектов установлена НК РФ в размере 2%. Согласно информации от 05.04.2024 № КСП-216 представленной Контрольно-счетной палатой Томской области, общая сумма выпадающего дохода муниципального образования «Колпашевский район» от применения пониженных ставок по налогу на имущество физических лиц за 2022 год составила 6 388 146 рублей.

Анализ принятых представительными органами городского и сельских поселений Колпашевского района решений об установлении на территории каждого из них налога на имущество физических лиц показал, что принятые решения в целом соответствуют действующему законодательству.

В рамках данного мероприятия Контрольно-счетной палатой Томской области установлено, что в восьми районах области (Асиновский, Колпашевский, Каргасокский, Томский, Зырянский, Кривошеинский, Первомайский районы, Бакчарский) пониженные ставки установлены для большинства (более 88%) объектов коммерческой недвижимости.

Анализ применения районами Томской области, а также городскими и сельскими поселениями внутри районов области пониженных ставок по налогу на имущество физических лиц для коммерческой недвижимости показал отсутствие справедливого и объективного подхода к их применению.

При этом применение пониженных ставок не связано с уровнем социально-экономического развития органов местного самоуправления.

Контрольно-счетной палатой Томской области предложено органам местного самоуправления области рассмотреть вопрос отмены экономически необоснованных льгот и пониженных ставок по налогу на имущество физических лиц, при применении к налогоплательщикам адресной формы поддержки.

1. О соблюдении плана-графика проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

С 29 июня 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о выявлении правообладателей, Закон № 518-ФЗ), который устанавливает порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Положения Закона о выявлении правообладателей направлены прежде всего на повышение качества содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) данных, кроме того, в результате его реализации будет повышена степень защиты имущественных прав и законных интересов собственников недвижимости.

Причиной отсутствия в ЕГРН актуальных сведений о правообладателях объектов недвижимости является отсутствие в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах сведений о правообладателях в объеме, позволяющем однозначно определить владельца объекта, а также отсутствие волеизъявления правообладателя объекта на регистрацию прав.

Реализацией закона о выявлении правообладателей занимаются органы местного самоуправления (Администрация Колпашевского городского поселения, Администрации сельских поселений Колпашевского района). Работа по выявлению правообладателей осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений.

Ответственными специалистами самостоятельно проводится анализ сведений, запрашивается информация в налоговых органах, органах внутренних дел, органах записи актов гражданского состояния, архивах, у нотариусов и т.д. В случае выявления собственников ранее учтенных объектов до них доводится соответствующая информация и направляются в Росреестр заявления о внесении в ЕГРН необходимых сведений.

Последовательность действий уполномоченных органов по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости определена в статье 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и включает следующие этапы:

1 этап: Сбор информации о ранее учтенных объектах недвижимости.

2 этап: Сопоставление содержащихся в перечнях сведений.

3 этап: Создание комиссии. Размещение уведомлений о проведении осмотра объектов недвижимости. Акт осмотра.

4 этап: Подготовка проекта решения о выявлении правообладателя и направление его правообладателю: размещение его на сайте муниципального образования и направление копии проекта решения лицу, выявленному в качестве правообладателя.

5 этап: Уполномоченным органом принимается решение о выявлении правообладателя, если в течение 45 дней не поступят возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, указанных в проекте решения.

6 этап: Направление заявления о внесении сведений в ЕГРН.

В целях контроля и координации деятельности органов местного самоуправления в 2022 году Департаментом по управлению государственной собственностью Томской области до муниципального образования «Колпашевский район» доведен план-график проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. В соответствии с планом-графиком мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в муниципальном образовании «Колпашевский район» необходимо осуществить в срок до 01.01.2025 в отношении 5471 объекта.

По данным Отчета по реализации Плана-графика проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости по состоянию 01.04.2024:

- сняты с кадастрового учета на основании акта осмотра 552 объекта недвижимости;

- на 138 объектов недвижимости зарегистрированы права пользователей по ранее учтенным объектам недвижимости;

- 181 объект недвижимости, правообладатели которых не выявлены;

- 2588 объектов недвижимости, не подпадающих под действие Закона № 518-ФЗ, сведения о правах, на которые отсутствуют с начала проведения работ по плану-графику;

- 236 объектов недвижимости, не подпадающих по действие Закона № 518-ФЗ, но права, на которые зарегистрированы в общем порядке (не ранее возникшие права), с начала проведения работ по плану-графику;

- 305 объектов недвижимости сняты с кадастрового учета в рамках работ по верификации сведений ЕГРН;

- выявлено 1014 объектов недвижимости с установленной связью с «родительским объектом» и при наличии зарегистрированных прав;

- 60 объектов недвижимости находятся в стадии обработки;

- 16 объектов, правообладатели которых выявлены и внесены в ЕГРН, на отчетную дату с начала проведения работ по плану-графику;

- 17 объектов, правообладатели которых выявлены, но личность которых не идентифицирована на отчетную дату с начала проведения работ по плану-графику;

- по 2 объектам ответы на межведомственные запросы содержат противоречивую информацию;

- 18 объектов, поставленных на учет в качестве бесхозяйных недвижимых вещей в соответствии с ч. 20 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ;

- 344 земельных участка, государственная собственность на которые не разграничена.

По данным управления Росреестра по Томской области показатель результативности выполненных работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в муниципальном образовании «Колпашевский район» по состоянию на 01.04.2024 составил 50% (14 место среди муниципальных районов и городских округов Томской области).

Согласно представленной информации органами местного самоуправления осуществляется межведомственное взаимодействие в целях получения сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, проводится консультационно-разъяснительная работа среди населения, в том числе посредством размещения информационных материалов на официальных сайтах органов местного самоуправления.

Таким образом, на территории Колпашевского района органами местного самоуправления проводится активная работа по наполнению Единого государственного реестра недвижимости достоверными сведениями о правах в отношении ранее учтенных объектов недвижимости.

Необходимо отметить, что проблемные вопросы, возникающие при проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, обсуждаются регулярно на заседаниях в режиме видеоконференцсвязи.

В качестве причин, влияющих на результат выполнения мероприятий по реализации Закона № 518-ФЗ органами местного самоуправления выделяется нехватка специалистов в данном направлении, поскольку алгоритм работы по выявлению правообладателей объектов недвижимости предполагает прохождение нескольких этапов, что является достаточно затратным процессом по времени.

В ходе проведения настоящего параллельного мероприятия в рамках анализа работы по выявлению объектов без оформления прав (в т.ч. исполнения Плана-графика) Контрольно-счетной палатой Томской области отмечено, что при выполнении работы только по Закону № 518-ФЗ, на 01 октября 2024 года существуют объекты, попадающие под действие данного закона, но которые не прошли регистрацию до настоящего времени:

Например:

Объект с кадастровым номером 70:19:0000001:1533 - это нежилое здание по адресу: Томская область, р-н. Колпашевский, г. Колпашево, ул. Победы, д. 8/1. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости площадь объекта составляет 503,9 кв.м., кадастровый номер присвоен в 2011 году, с кадастровой стоимостью 8 515 тыс. руб., сведения о зарегистрированных правах отсутствуют. По открытым данным 2ГИС по данному адресу располагается административное здание 2 этажа, в котором работает кафе «Федя жарит», магазин канцелярских товаров «Леди Люкс», магазин часов и аксессуаров «Талисман». Соответственно данный объект является действующим и обслуживается коммунальными службами. Однако работа по вопросу обеспечения государственной регистрации собственности по данному объекту капитального строительства не проведена, следовательно по объекту не уплачивается налог на имущество физических лиц.

Низкая эффективность взаимодействия органов местного самоуправления с территориальным подразделением Росреестра при проведении инвентаризации и выявлении пользователей объектов недвижимости без регистрации прав на эти объекты, при уточнении отсутствующих характеристик объектов, необходимых для их учета налоговыми органами, не позволяет получать дополнительный доход по налогу на имущество физических лиц в консолидированный бюджет области.

В целом, результаты экспертно-аналитического мероприятия свидетельствуют об отсутствии необходимой организации работы по выявлению правообладателей объектов недвижимости как в городских и сельских поселениях, так и на уровне Администрации Томской области, а также о недостаточном уровне взаимодействия органов местного самоуправления с территориальными подразделениями Росреестра, с УФНС России по Томской области. В муниципальных образованиях отсутствует единый подход в вопросах проведения инвентаризации, выявления фактических пользователей объектов недвижимости без регистрации прав и уточнения отсутствующих характеристик объектов.

**Предложения и рекомендации по результатам мероприятия.**

По результатам мероприятия Главам муниципальных образований направлена аналитическая записка (справка) с предложением о рассмотрении вопроса об изменении (отмене) пониженных налоговых ставок по налогу на имущество физических лиц для объектов, перечень которых определен ст. 378.2 НК РФ, в связи с применением которых образуются выпадающие доходы бюджета.

Следует отметить, что предложения Счетной палаты о рассмотрении данного вопроса нашли понимание у органов местного самоуправления. В целях сокращения недополученных доходов бюджета, оптимизации действующих налоговых ставок, установленных ниже предельных размеров, предусмотренных НК РФ в муниципальных образованиях «Колпашевское городское поселение», «Инкинское сельское поселение», «Саровское сельское поселение», «Новогоренское сельское поселение» приняты решения о вынесении вопроса по установлению пониженных ставок на рассмотрение представительными органами. По информации, представленной Чажемтовским сельским поселением будет проведен анализ с целью изучения эффективности применения пониженных налоговых ставок по налогу на имущество физических лиц и приняты отвечающие текущим условиям решения.

Коме того, муниципальным образованиям рекомендовано продолжить работу по наполнению Единого государственного реестра недвижимости достоверными сведениями о правах в отношении ранее учтенных объектов недвижимости в целях наполнения доходной части бюджета.

Ответственный исполнитель:

Инспектор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.А.Заздравных (должность) (подпись) (инициалы, фамилия)