**Кадастровая стоимость как основа налогообложения**

1 декабря истекает срок уплаты земельного налога и налога на имущество физических лиц за 2016 год. Законодательством предусмотрено, что для целей налогообложения устанавливается кадастровая стоимость объектов недвижимости. Налогоплательщики не редко задают вопросы: кто и по какой методике определяет стоимость объекта недвижимости, какая стоимость кадастровая или инвентаризационная применяется для расчета налога, что можно сделать, чтобы уменьшить стоимость своего объекта недвижимости, а значит и налоговую базу.

Для расчета земельного налога с 2006 года применяется только кадастровая стоимость земельных участков, которая устанавливается при проведении государственной кадастровой оценки (ГКО) или по итогам рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости. В ходе проведения ГКО расчет кадастровой стоимости осуществляют независимые оценщики по правилам, установленным Федеральными [стандартами](consultantplus://offline/ref=B8DF9C3DD558F0C0DCBD97510FC063D821E3B7665DE387E8B475B96BDFB41EBC64A2C19FC3C14152C4KAL) оценки, а также методическими рекомендациями и указаниями. В качестве основы используется рыночная информация о земельных участках. При этом оценщики применяют методы массовой оценки, учитывая факторы, влияющие на цену земельных участков.

При осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков для определения кадастровой стоимости орган регистрации прав также применяет результаты массовой оценки, утверждаемые Правительством Иркутской области.

Что касается расчета налога на имущество физических лиц (например: комнаты, квартиры, дома, гаража, садового домика), то в Иркутской области кадастровая стоимость еще не применяется, поскольку на сегодняшний день Законодательное собрание области не приняло решение о введении единой даты начала применения на территории нашего региона порядка определения налоговой базы от кадастровой стоимости. Следовательно, налог на имущество физические лица пока уплачивают, как и прежде, от инвентаризационной стоимости, расчет которой осуществили органы технической инвентаризации (ранее БТИ), и в Единый государственный реестр недвижимости такие сведения не вносятся. Необходимо напомнить, что орган регистрации прав рассчитывает только кадастровую стоимость объектов капитального строительства, применяя, как и для земельных участков, утвержденные результаты массовой оценки. Поэтому не следует сравнивать инвентаризационную стоимость вашей квартиры или дома, указанную в техническом паспорте БТИ, и кадастровую стоимость, указанную в выписках из Единого государственного реестра недвижимости.

Чтобы определить от какой стоимости рассчитан имущественный налог, нужно обратить внимание на заполнение графы «Налоговая база» в налоговом уведомлении:

- буква «И» означает, что для расчета налога применена инвентаризационная стоимость объекта;

- буква «К» означает, что налог рассчитан от кадастровой стоимости.

В налоговых уведомлениях граждан нашего региона в отношении комнат, квартир, домов, гаражей, и т.п. должна быть указана буква «И».

По оценкам экспертов, действующая сегодня в регионе кадастровая стоимость максимально приближена к рынку. Что же все-таки делать, если оценка объекта недвижимости кажется сильно завышенной? Прежде всего, необходимо осуществить проверку кадастровой стоимости на предмет наличия ошибок, допущенных при ее определении, для чего обратиться в Министерство имущественных отношений Иркутской области как к заказчику работ по проведению ГКО, или в соответствующую администрацию муниципального образования, или в орган регистрации прав.

Кадастровую стоимость в настоящее время возможно обжаловать в порядке, предусмотренном статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде, в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности собственников, пользователей, арендаторов объектов недвижимости.

Инвентаризационная стоимость объектов недвижимости, согласно разъяснениям Минфина России, может быть оспорена в судебном порядке, в том числе при обнаружении ошибок при ее расчете.

Напомним, что актуальные сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости можно узнать, просмотрев в режиме online сведения об объекте недвижимости на Официальном сайте Росреестра по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) в разделе Электронные услуги и сервисы/Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online.

По информации филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области