



г. Оренбург, ул. Орлова 40, www.c-of.ru

ТЕЛ. 89878476975, 970-975

Как не переплачивать за недвижимость?

КТО ИМЕЕТ ПРАВО НА БЕСПЛАТНУЮ ПРИВАТИЗАЦИЮ ЗЕМЛИ ПОД ДОМОМ?

Бесплатно приобрести землю под домом имеют право:

1. Собственники жилого дома, если право собственности на дом возникло до 2001 года.
2. Собственники квартир в многоквартирном доме.
3. Собственники домов, если на земельный участок у них имеются документы о праве постоянного бессрочного пользования или пожизненного наследуемого владения (даже оформленные на старых хозяев домов).

Право на выкуп земли по ставке 5% от кадастровой стоимости имеют собственники жилых домов:

1. Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов;
2. Пенсионеры;
3. Граждане, имеющие трех и более детей;
4. Ветераны категорий, установленных Федеральным законом от 12 января 1995 года N 5-ФЗ "О ветеранах".

Остальные собственники жилых домов обязаны заплатить за выкуп земли 60% от кадастровой стоимости земли.

КАК БЕСПЛАТНО ОФОРМИТЬ ДАЧУ И КОГДА ОКОНЧАНИЕ БЕСПЛАТНОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ ДАЧ?

Для бесплатной приватизации садовой земли необходимо:

провести межевание земельного участка и получить у кадастрового инженера схему закрепления земли на кадастровом плане территории

взять в СНТ документ (выписку из протокола общего собрания членов СНТ), что Вы являетесь членом СНТ и участок за Вами закреплен

обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о приватизации дачного участка бесплатно.

Участок будет Вам предоставлен в собственность бесплатно если, ранее никто участок не приватизировал и участок входит в границы СНТ.

В настоящее время бесплатная приватизация дачной земли продлена до 1 марта 2031 года.

КАК УЗНАТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ ВЫХОДЯ ИЗ ДОМА?

Вам необходимо зайти на [сайт Росреестра \(www.rosreestr.ru\)](http://www.rosreestr.ru) и воспользоваться сервисом "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online".

Поиск объектов недвижимости осуществляется по одному из трех критериев: кадастровому номеру, условному номеру или адресу.

Если у Вас имеется кадастровый номер объекта недвижимости, то Вы вводите его в графу «кадастровый номер». В случае отсутствия кадастрового номера объекта недвижимости, Вы можете найти объект по условному номеру, который указан в старых правоустанавливающих документах, документах технической инвентаризации.

Также поиск объекта может осуществляться по адресу, для этого достаточно указать: субъект, район, населенный пункт, тип улицы, улица, номер дома и строения (квартиры).

КАК СНИЗИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ?

Для снижения кадастровой стоимости законодательством предусмотрены два способа:

1. Административный (подача заявления в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости)

2. Судебный (путем подачи заявления в суд).

Для направления заявления в комиссию требуется отчет о рыночной стоимости земельного участка, для направления искового заявления в суд, кроме отчета оценщика потребуется положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

КАК ВЕРНУТЬ НАЛОГ В СЛУЧАЕ СНИЖЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ?

На основании пункта 1.1. статьи 391 Налогового кодекса РФ в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка на основании установления его рыночной стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы, начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания. На основании пункта 2.1. статьи 52 НК РФ перерасчет сумм ранее исчисленных налогов (земельного и налога на имущество физических лиц) осуществляется не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году направления налогового уведомления в связи с перерасчетом, если иное не предусмотрено настоящим пунктом.

Таким образом, если начало применения кадастровой стоимости 2019 год, а кадастровая стоимость была изменена в 2021 году, то плательщик земельного налога имеет право на перерасчет земельного налога за 2019, 2020 года. За 2021 год налогоплательщик также заплатит земельный налог, исходя из уменьшенной кадастровой стоимости. То же касается и налога на имущество.

КАК НЕ ПЕРЕПЛАЧИВАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ?

Не должны платить земельный налог:

- Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы; ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, а также ветераны и инвалиды боевых действий;

- инвалиды, имеющие I, II и III группу инвалидности; инвалиды с детства;

- физические лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС".

- пенсионеры, получающие пенсии, назначенные в порядке, установленном пенсионным законодательством Российской Федерации;

- молодые многодетные семьи, где возраст каждого из супругов либо родителя в неполной семье не превышает 35 лет, имеющие на воспитании трех и более детей в возрасте до 18 лет.

- собственники квартир, за земельный участок под многоквартирным домом.

Такие лица не платят налог только в отношении одного земельного участка на территории города Оренбурга, предоставленного для индивидуального жилищного строительства, размещения индивидуального жилого дома, для размещения индивидуального гаража площадью до 30 кв. м, ведения приусадебного хозяйства (огородничества) или коллективного садоводства, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении, а также в отношении доли в земельном участке, занимаемом кооперативным гаражом, погребным кооперативом.

КАК НЕ ПЕРЕПЛАЧИВАТЬ НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО?

Не должны платить налог на имущество (самые распространенные категории):

пенсионеры;
инвалиды I и II групп инвалидности,
инвалиды с детства;

физические лица - в отношении хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Важно отметить, что налоговая льгота предоставляется в отношении только одного объекта налогообложения каждого вида по выбору налогоплательщика вне зависимости от количества оснований для применения налоговых льгот.

ВАЖНО!!!! Вы не обязаны платить ни налог на имущества, ни земельный налог, если земля или имущество не принадлежит Вам на праве собственности!!!

КАК НЕ ПЕРЕПЛАЧИВАТЬ ЗА МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЛИ?

Действующее законодательство не содержит правовых норм, обязывающих собственников земли в обязательном порядке проводить межевание земли.

Любой земельный участок, поставленный на кадастровый учет (даже без процедуры межевания), может быть предметом любых сделок (мена, дарение, купля-продажа). Межевание земли не является обязательным условием регистрации перехода права собственности на земельный участок.

ВАЖНО!!!! Межевание земли все же лучше провести, поскольку отсутствие установления границ на местности порождает большое количество неблагоприятных последствий: снижение стоимости земли при продаже, потеря квадратных метров и др.

Однако, прежде чем проводить межевание необходимо проверить наличие кадастрового учета с межеванием. Сделать это можно на [сайте Росреестра \(www.rosreestr.ru\)](http://www.rosreestr.ru) и воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта»

КАК НЕ ПЕРЕПЛАЧИВАТЬ ЗА ОФОРМЛЕНИЕ БАНИ?

Для строительства бани на основании статьи 51 Градостроительного кодекса РФ получать разрешение строительства не требуется. Узаконить баню можно только в том случае, если земля под баней принадлежит на праве собственности. Для узаконения необходимо обратиться в Управление Росреестра с заявлением о постановке на кадастровый учет и одновременной регистрации права собственности на баню. К заявлению необходимо приложить технический план на баню (изготавливается у кадастровых инженеров) и указать кадастровый номер земельного участка.

КАК НЕ ПЕРЕПЛАЧИВАТЬ НАЛОГИ В СЛУЧАЕ ПРОДАЖИ ИЛИ ДАРЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ?

Дарить можно любую недвижимость, совершенно не опасаясь налогов в случае, если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками в соответствии с Семейным кодексом РФ (супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой и внуками, полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами). Если Вы дарите недвижимость лицам, не указанным выше, то у одаряемого возникает доход, подлежащий обложению налогом на доходы.

Вы не платите налог на доходы при продаже недвижимости если:

1. Продаете недвижимость за сумму меньше 1 000 000 рублей;
2. Продаете недвижимость за любую сумму, но являетесь собственником недвижимости более 3 лет (в случае если право собственности на недвижимость возникло в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации; либо право собственности на недвижимость возникло в результате приватизации; если право собственности на недвижимость получено в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением);

3. Продаете недвижимость за любую сумму, но являетесь собственником недвижимости более 5 лет (в случае, если право собственности на недвижимость возникло по иным - не перечисленным в пункте 2 - основаниям).