

О ЗАВЫШЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ МАШИНОМЕСТ

Получив налоговые уведомления за 2020 год, многие собственники с удивлением обнаружили, что кадастровая стоимость их машиномест на подземном паркинге составляет 1.6 млн руб. (для машиномест стандартной площади 13,3 кв.м), что явно превышает их фактическую рыночную стоимость.

Как следствие завышенной кадастровой стоимости, собственнику начислен налог на имущество в большем размере (в 2-4 раза больше, в том числе из-за неверной ставки 0,5% вместо 0,1%), а при продаже имущества по цене ниже 0,7 от кадастра собственнику еще начислят налог на доходы 😊.

Пример начисления налога за 2020-й год (ставка 0,1% верная, а стоимость объекта завышена):

СТОИМОСТЬ И НАЧИСЛЕНИЯ

Год

Стоимость объекта

Начисления по объекту

Применение льготы

2020

1 679 593.96

₽

кадастровая (на 1 января 2020 года)

1 680.00

₽

Общая формула расчета налога на имущество физических лиц за налоговый период 201

Налоговая база

Налоговая ставка

Налог от инв. стоимости

Коеф. к налог. периоду

Налог от инв. стоимости

Коеф. периода владения

Доля в прав. собственнос

((

1 679 593.96

*

0.10%

-

0.00

)

*

1.00

+

0.00

)

*

1

*

1.00

?

?

?

?

?

?

?

= 1 680.00

₽

Проблема решается по разному в зависимости от вашей ситуации.

Возьмите вашу последнюю выписку из ЕГРН по машиноместу, зайдите в свой личный кабинет на сайте nalog.ru и найдите свою ситуацию из нижеперечисленных.

Ситуация 1. В вашей выписке из ЕГРН по вашему машиноместу НЕТ отметок о том, что машиноместо является машиноместом, а не просто «нежилым помещением», и кадастровая стоимость объекта указана в размере около 1,6 млн руб. (как у нежилого помещения).

1.1 Пример: в поле «особые отметки» данные отсутствуют, кадастровая стоимость указана как на нежилое помещение.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
09.04.2019			
Кадастровый номер:		77:04:0004010:10	
Номер кадастрового квартала:		77:04:0004010	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.12.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Москва, ЮВАО, проспект 40 лет Октября, вл.36	
Площадь, м²:		13.3	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № -1 на отм.-5.440	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		1679593.96	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:04:0004010:10	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:			

1.2 Что делать: подавать заявление через МФЦ на изменение вида объекта с «нежилого помещения» на «машиноместо», приложив договор купли-продажи и акт приема машиноместа. Если вы уже подавали такое заявление и вам было отказано, какие были причины отказа ?

1.3 Как только Росреестр внесет изменения, то в новой выписке в поле «особые отметки» появится заполненная строка «машиноместо № XX», и кадастровая стоимость изменится. Если Росреестр изменит вид объекта на машиноместо, но не изменит его кадастровую стоимость, смотрите ситуацию № 3 ниже.

1.4 Пример исправленной выписки (собственник вносил исправления в 2019м году):

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ СВОБОДНОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

На основании запроса от 08.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2019 г., сообщаем, что согласно заявкам Единого государственного реестра недвижимости

Помещение

Лист № 10.09.2019 № 77/100/323/2019-2237 Раздела 1 Всего листов раздела 1: 1 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 1

Кадастровый номер: 77:04:0004010:10

Номер кадастрового квартала: 77:04:0004010

Дата присвоения кадастрового номера: 28.12.2018

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: г. Москва, пр-кт 40 лет Октября, д. 36

Площадь, м²: 13.3

Наименование: Нежилое помещение

Назначение: Нежилое помещение

Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № -1 из отм.-5.440

Вид жилого помещения: данные отсутствуют

Кадастровая стоимость (руб.): 479602.66

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:04:0004010:10

Виды разрешенного использования: данные отсутствуют

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют

Статус заявки об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Особые отметки: Машино-место

Получатель выписки: [подпись]

1.5 После исправления вида объекта и его кадастровой стоимости вам надо будет зайти в ваш личный кабинет на nalog.ru. Если кадастровая стоимость объекта там НЕ изменилась, то подайте заявление в ИФНС через личный кабинет на nalog.ru на исправление ошибки в расчетах (меню «имущество»-«машиноместо»-«сообщить об ошибке»).

Машино-место 

7723 — ИФНС России № 23 по г.Москве

 [сообщить об ошибке](#)  [объект мне не принадлежит](#)  [выбрать как льготный](#)  [заявить о гибели объекта](#)

 **Характеристики**

Адрес:	МОСКВА Г., пр-кт. 40 лет Октября,,	Данные по объекту предоставлены:	https://rosreestr.ru/site/
--------	------------------------------------	----------------------------------	---

Ошибка в характеристиках имущества

1

Заполнение

2

Подтверждение

3

Отправка

В заявлении укажите верную кадастровую стоимость объекта из новой выписки из ЕГРН.

К заявлению приложите новую выписку из ЕГРН и пояснения в произвольной форме. Пояснения примерно такие:

Объект налогообложения с кадастровым номером 77:04:0004010:10XXX является машиноместом (адрес Москва, проспект 40 лет Октября, дом 36, машиноместо № XXX), однако изначально в выписке из ЕГРН от <> ошибочно не было отражено отметки о типе (виде) объекта как о машиноместе. Старая выписка из ЕГРН от <> прилагается, кадастровая стоимость объекта в ней указана ошибочная 1679593,96 руб. как для «нежилого помещения».

Через МФЦ я предоставлял заявление в Росреестр на исправление и добавление соответствующих отметок в базу данных о типе объекта «машиноместо». По моему заявлению Росреестр внес изменения и в поле «особые отметки» появилась отметка «машино-место XXX». Подтверждающая внесение изменений выписка из ЕГРН от <> прилагается. Обратите внимание, что в данной выписке кадастровая стоимость объекта уже указана корректно (как для «машиноместа») в размере 479602,66 руб.

Однако, кадастровая стоимость объекта налогообложения с кадастровым номером 77:04:0004010:10XXX все еще значится в личном кабинете на nalog.ru в размере 1679593,96 руб., то есть кадастровая стоимость НЕ соответствует действительности и нарушает мои права как налогоплательщика. Согласно выписке из ЕГРН от <> кадастровая стоимость объекта налогообложения с кадастровым номером 77:04:0004010:10XXX составляет 479602,66 руб.

В связи с изложенным прошу отразить в моем личном кабинете на nalog.ru корректную кадастровую стоимость объекта налогообложения с кадастровым номером 77:04:0004010:10XXX и пересчитать сумму налога на данный объект за 2020-й год.

Возможно, что за 2020-й год вам ничего не пересчитают, потому что исправления в Росреестре внесены только что. Однако за 2021й год налог должны рассчитать верный.

Финальный вид заявления:

Заявление об уточнении данных

Я, [] выявил некорректную информацию в описании объектов налогообложения в интернет-сервисе "Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц". Прошу уточнить данные об объектах налогообложения, в том числе путем направления запроса в соответствующие регистрирующие органы.

В соответствии с имеющимися у меня документами сообщаю, что:

☐ Следующий(ие) объект(ы) налогообложения, не принадлежит(ат) мне на праве владения, пользования
Характеристики объекта(ов) налогообложения:

(марка ТС или регистрационный номер ТС / кадастровый номер или наименование объекта недвижимости)

☐ В личном кабинете отсутствует(ют) сведения об объекте(ах) налогообложения
Характеристики объекта(ов) налогообложения:

(марка ТС или регистрационный номер ТС / кадастровый номер или наименование объекта недвижимости)

☒ Требуется уточнение данных, содержащихся в налоговом уведомлении:

Объект налогообложения [Недвижимое имущество], МОСКВА Г., пр-кт. 40 лет Октября,...

Показатель Кадастровая стоимость объекта на 2020 год, текущее значение: 1679593.96, корректное значение: 479602.66

(указать показатель, существующее и корректное значение)

Дополнительная информация

02.10.2021
(дата)

1.6 Ждите 30 дней решения от ФНС по вашему заявлению. Ответ появится в личном кабинете на nalog.ru.

1.7 Пример верного расчет налога в личном кабинете:

Год	Стоимость объекта	Начисления по объекту	Пр
2020	483 208.69 ₽ кадастровая(на 1 января 2020 года)	483.00 ₽	

Общая формула расчета налога на имущество			
Налоговая база	Налоговая ставка	Налог от инв. стоимости	Коэф. к н. период
((483 208.69 * 0.10% - 0.00)*			1.00
(?)	(?)	(?)	(?)

Ситуация 2. В вашей выписке из ЕГРН есть отметки о том, что машиноместо является машиноместом, а не просто «нежилым помещением», и кадастровая стоимость указана как у машиноместа (около 479 тыс. руб. для машиноместа

стандартного размера 13,3 кв.м). Однако налоговая рассчитала вам налог по ставке 0,5% вместо 0.1% и/или применила кадастровую стоимость 1,6 млн вместо 479 тыс. То есть проблема только на стороне ФНС. Если вас это не устраивает, то идите выше в пункт 1.5 и подавайте заявление в ФНС на исправление ошибки в их начислениях, приложив выписку из ЕГРН и свои пояснения в произвольной форме.

Ситуация 3. В вашей выписке из ЕГРН есть отметки о том, что машиноместо является машиноместом, а не просто «нежилым помещением». Однако его кадастровая стоимость указана как для нежилого помещения (в размере 1,6 млн), а не как для машиноместа (около 479 тыс руб).

Пример:

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(иные государственные органы регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение:	
Лист № _____	Реквизит 1
(из объекта недвижимости)	
Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
26.11.2019	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	77:04:0004010:10
Номер кадастрового квартала:	77:04:0004010
Дата присвоения кадастрового номера:	28.12.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ЮВАО, проспект 40 лет Октября, вл.36
Площадь, м²:	13.3
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № -1 на отм.-5.440
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1679593.96
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0004010:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	машино-место №
Получатель выписки:	

Тогда подавайте заявление в Росреестр **на исправление ошибки** в их базе данных. Упирайте на факт ошибки (а не на оспаривание оценки стоимости объекта), ссылаясь на ранее произведенные изменения вида объекта (с

«нежилого» на машиноместо). Исправление ошибок предусмотрено Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, вправе подать любые юридические и физические лица.

Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть подано в течение пяти лет со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о соответствующей кадастровой стоимости.

Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, подается в бюджетное учреждение или многофункциональный центр лично, регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая портал государственных и муниципальных услуг.

Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, должно содержать:

1) фамилию, имя и отчество физического лица, номер телефона для связи с заявителем, почтовый адрес и адрес электронной почты лица, подавшего заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

2) кадастровый номер объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого подается заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

3) указание на содержание ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, с указанием (при необходимости) номеров страниц (разделов) отчета, на которых находятся такие ошибки, а также обоснование отнесения соответствующих сведений, указанных в отчете, к ошибочным сведениям.

Если Росреестр откажется исправлять ошибку, тогда смотрим причины. Возможно, что тогда вам потребуется пройти процедуру **оспаривания** кадастровой стоимости.

Порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости установлен тем же Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Согласно 237-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде по заявлению об оспаривании, поступившему от физического лица, права или обязанности которого были затронуты.

Заявление может быть подано в комиссию путем его направления в уполномоченный орган субъекта РФ или многофункциональный центр.

К заявлению необходимо приложить:

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- копию правоустанавливающего документа на объект недвижимости;
- **отчет об оценке рыночной стоимости**, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

<https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/kak-uznat-i-peresmotret-kadastrvuyu-stoimost-nedvizhimosti/>

Если таких случаев (с отказами) будет много, то подадим коллективное заявление.

При коллективном обращении есть большая вероятность, что обращение примут без оценки. А если понадобится всё-таки заказывать оценку, то поделить на всех расходы по заказу оценки будет проще.

Если у вас ситуация № 3 и Росреестр вам отказал в исправлении ошибки, то присылайте ваше ФИО, номер машиноместа и ваш контактный телефон на почту дома lublin.house40@gmail.com для составления коллективного обращения (и заказа оценки при необходимости)! По готовности обращения вам будет предложено его подписать.