

«Согласован»
Министр финансов
Республики Таджикистан
_____С. М.
Наджмиддинов
от «25» июня 2013 г.
№ 3-12a/17

Утвержден
Распоряжением Председателя
налогового комитета при
Правительстве Республики
Таджикистан
от «22» мая 2013 г.
№ 12-Ф

ИНСТРУКЦИЯ

О ПОРЯДКЕ ИСЧИСЛЕНИЯ И УПЛАТЫ НАЛОГОВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

1. Общие положения

1. Инструкция по исчислению и уплате налогов на недвижимое имущество (далее – «Инструкция») разработана в соответствии с частью 1 статьи 90 и частью 7 статьи 282 Налогового кодекса Республики Таджикистан.

2. Инструкция детально определяет плательщиков налога, порядок его исчисления, уплаты, сдачи налоговой отчетности и другие элементы налогообложения налога на недвижимое имущество.

3. Настоящей Инструкцией устанавливаются следующие налоги на недвижимое имущество, уплачиваемые за пользование (владение) земельными участками и (или) объектами недвижимости:

3.1 Земельный налог;

3.2 Налог на объекты недвижимости.

2. Понятия и термины, используемые в настоящей Инструкции.

4. Недвижимое имущество – земельные участки, объекты недвижимости;

5. Земельные участки – земли, переданные в пользование или фактически используемые на основании подтверждающих документов или без них;

6. Объекты недвижимости - здания, строения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без нанесения материального ущерба невозможно.

Глава I. Положения, касающиеся земельного налога

3. Плательщики земельного налога.

7. Земельный налог уплачивается землепользователями, которым земельные участки переданы в пожизненное наследуемое, бессрочное, срочное пользование или в аренду, или землепользователи, фактически использующие земельные участки, за исключением землепользователей, которые выполняют условия упрощенного режима налогообложения для сельскохозяйственных производителей.

8. Плательщиками земельного налога также являются:

8.1 Производители сельскохозяйственной продукции, перешедшие на общий налоговый режим, и (или) пользователи земель, не облагаемых единым налогом;

8.2 Лица, использующие специальные или льготные налоговые режимы, если в соответствии с этими режимами не предусмотрено освобождение от земельного налога.

9. Производители сельскохозяйственной продукции, которые выполняют условия специальных налоговых режимов, обязаны в порядке, установленном разделом XVI Налогового кодекса, перейти на уплату единого налога или на уплату налога по упрощенной форме, если после последнего перехода на общий налоговый режим истекло 3 календарных года.

4. Объект налогообложения, налоговая база.

10. Объектом налогообложения земельным налогом являются земли населенных пунктов, земли вне населенных пунктов с учетом качества, кадастровой оценки земель, назначения использования и экологических особенностей, принадлежность которых определяется земельным законодательством Республики Таджикистан.

11. Основанием для определения земельного налога с учетом положений пункта 10 настоящей Инструкции являются правоустанавливающие документы (земельно-кадастровая документация) землепользователя или фактическое использование земли. В случае, если площадь фактически используемой земли больше, чем площадь земли в соответствии с земельно-кадастровой документацией налогоплательщика, для целей налогообложения принимается площадь фактически используемой земли.

Пример 1.

ООО «Сафар» применяющее общий режим налогообложения согласно земельно-кадастровой документации имеет 10 Га орошаемых и 50 Га богарных посевных земель.

В процессе осуществления налогового контроля было выявлено, что в 2013 году Хозяйство для производства (выращивания) сельскохозяйственной продукции фактически использовало 12 Га орошаемых и 55 Га богарных посевных земель.

В данном примере, независимо от размера выделенного земельного участка для производства (выращивания) сельскохозяйственной

продукции (10 Га орошаемых и 50 Га богарных посевных земель), налоговая база для исчисления единого налога будет считаться фактически использованная площадь земельного участка, то есть 12 Га орошаемых и 55 Га богарных посевных земель.

12. Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности землепользователя и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на один год.

Пример 2.

ЗАО «Актив» имеет на праве пользования земельный участок площадью 0,5 Га. Общество в 2013 по итогам 2013 года не функционировало, и не имела источников дохода. Независимо от результатов хозяйственной деятельности, Общество обязано рассчитать сумму земельного налога и в сроки, предусмотренные настоящей Инструкцией уплатить сумму земельного налога в бюджет государства.

13. Налоговой базой для исчисления земельного налога является площадь земельного участка, указанная в подтверждающем документе землепользователя, или площадь земельного участка, фактически используемого им (находящегося в его владении), за исключением земель, освобожденных от уплаты налога.

14. В облагаемую налогом площадь включаются все закрепленные земли, в том числе земли, занятые под строения, сооружения, земельные участки, необходимые для их содержания, санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны.

15. Для обособленного подразделения юридического лица налоговой базой является площадь земельного участка, закрепленного за этим филиалом (представительством) в соответствующем городе (районе).

5. Ставки земельного налога

16. Ставки налога с одного гектара земли в разрезе областей и городов (районов) с учетом кадастровых зон и видов угодий, в том числе на земли населенных пунктов, земли под лесами и кустарниками населенных пунктов и земли сельскохозяйственного пользования, каждые 5 лет устанавливаются Правительством Республики Таджикистан по представлению уполномоченного государственного органа по вопросам землеустройства, согласованному с Налоговым комитетом при Правительстве Республики Таджикистан.

17. Налоговый комитет при Правительстве Республики Таджикистан производит ежегодную индексацию ставок земельного налога в соответствии с уровнем инфляции за предыдущий календарный год, определяемом уполномоченным органом в области статистики, и

размещает индексированные ставки земельного налога на текущий календарный год на своем официальном электронном сайте.

18. Земли для жилищного строительства физических лиц в населенных пунктах подлежат налогообложению в следующем порядке:

18.1 Площадь каждого земельного участка, закрепленного за землепользователем по отдельному (самостоятельному) подтверждающему документу, в целях налогообложения рассматривается отдельно, за исключением случая, когда эти земельные участки являются смежными. При налогообложении, площадь смежных земельных участков, закрепленных за одним землепользователем на основе разных (нескольких) правоустанавливающих документов, суммируется, и эти смежные земельные участки рассматриваются как один земельный участок.

18.2 Исчисление суммы земельного налога производится в следующем порядке в зависимости от размера земельного участка, закрепленного за землепользователем:

а) до 800 квадратных метров - по установленным ставкам;

б) свыше 800 до 2000 квадратных метров - сумма налога, исчисленная по подпункту а) настоящего пункта, плюс сумма, исчисленная исходя из 2-кратной ставки налога за площадь, превышающую 800 квадратных метров;

в) свыше 2000 квадратных метров - сумма налога, исчисленная по подпункту б) настоящего пункта, плюс сумма, исчисленная исходя из 5-кратной ставки налога за площадь, превышающую 2000 квадратных метров.

Пример 3:

Сафаров А в г. Душанбе владеет жилым домом расположенный на площади приусадебного земельного участка размер которого составляет 2200 м². Для определения размеров причитающегося земельного налога производится следующее вычисление:

$$1 \text{ Га} = 10\,000 \text{ м}^2$$

Расчет суммы земельного налога до 800 м²

1) $800 * \text{установленная ставка земельного налога в г. Душанбе за } 1 \text{ м}^2$;

Расчет суммы земельного налога площади превышающей 800 м² до 2000 м²

$$2000 - 800 = 1200 \text{ м}^2$$

2) $1200 \text{ м}^2 * \text{установленная ставка земельного налога в г. Душанбе за } 1 \text{ м}^2 * 2$

Расчет суммы земельного налога площади превышающей 2000 м²

$$2200 \text{ м}^2 - 2000 \text{ м}^2 = 200 \text{ м}^2$$

3) 200 м^2 * установленная ставка земельного налога в г. Душанбе за $1 \text{ м}^2 \cdot 5$

19. Фактическое превышение площади приусадебных земельных участков физических лиц над нормами, установленными Земельным кодексом Республики Таджикистан, подлежит налогообложению по 2-кратной ставке налога.

В соответствии статьей 71 Земельного кодекса Республики Таджикистан:

Приусадебные земельные участки гражданам выделяются председателями городов, районов, областей и Правительством Республики Таджикистан в пределах их компетенции, установленной настоящим Кодексом.

Приусадебный земельный участок предоставляется в размере до 0,12 гектара на орошаемых и до 0,25 гектара на неорошаемых землях, в целинных и горных районах до 0,15 гектара орошаемых и до 0,40 гектаров неорошаемых земель, включая площадь, занятую под строения и дворы.

Конкретный размер приусадебных земельных участков в пределах указанных норм определяется с учетом существующего земельного фонда каждого землепользователя и плотности населения на основании генерального плана развития и иного плана развития населенных пунктов.

Минимальный размер приусадебного участка граждан определяется мажлисом народных депутатов района, города.

Следовательно, максимальные нормы приусадебных земельных участков физических лиц следующие: 0,12 гектара на орошаемых и до 0,25 гектара на неорошаемых землях, в целинных и горных районах до 0,15 гектара орошаемых и до 0,40 гектаров неорошаемых земель, включая площадь, занятую под строения и дворы превышение которых облагается 2-кратной ставке земельного налога.

20. При налогообложении, площадь каждого земельного участка, закрепленного за землепользователем по отдельному (самостоятельному) подтверждающему документу, рассматривается отдельно, за исключением случая, когда эти земельные участки являются смежными.

21. При налогообложении площадь смежных земельных участков, закрепленных за одним землепользователем на основе разных (нескольких) правоустанавливающих документов, суммируется, и эти смежные земельные участки рассматриваются как один земельный участок.

6. Льготы по земельному налогу

22. От земельного налога освобождаются:

22.1 Территория заповедников, национальных и дендрологических парков, ботанических садов в соответствии с перечнем этих организаций и площадью их территорий, установленными Правительством Республики Таджикистан;

22.2 Земли, используемые государственными учреждениями для реализации целей, задач и функций, заложенных в учредительных документах этих учреждений, за исключением земель, переданных (используемых) для предпринимательской деятельности;

22.3 Земли организаций, на которых находятся используемые ими здания, охраняемые государством как памятники истории, культуры и архитектуры по перечню организаций и в соответствии с размерами земельных участков, установленными Правительством Республики Таджикистан;

22.4 Земли, полученные в пользование и в соответствии с заключением, выдаваемым уполномоченным государственным органом по вопросам землеустройства по согласованию с уполномоченным государственным органом, признанные нарушенными (требующими рекультивации) и земли, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения, полученные - в течение 5 лет после получения (начала освоения) таких земель;

22.5 Земли, занятые полосой слежения вдоль государственной границы, не используемые для других целей;

22.6 Земли общего пользования населенных пунктов и коммунального хозяйства, в том числе религиозных организаций, кладбищ, если на них не осуществляется предпринимательская деятельность;

22.7 Земли свободного государственного запаса, а также земли, занятые под ледниками, оползнями, реками и озерами, если на них не осуществляется предпринимательская деятельность;

22.8 Земли организаций, не менее 50 процентов численности работников которых составляют инвалиды;

22.9 Земли, занятые автомобильными дорогами общего пользования, железными дорогами, а также земли, занятые государственными объектами электропередачи, водообеспечения и гидросооружениями, если на них не осуществляется иная предпринимательская деятельность;

22.10 Земли, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности Республики Таджикистан в соответствии с их дислокацией и размерами, установленными Правительством Республики Таджикистан, если на них не осуществляется предпринимательская деятельность;

22.11 Один приусадебный земельный участок и земельный участок, выделенные воинам-интернационалистам, участникам Великой Отечественной войны и приравненным к ним лицам, для жилищного строительства;

22.12 Приусадебные земельные участки, выделенные переселенцам из других районов Республики Таджикистан для постоянного проживания в

определяемые Правительством Республики Таджикистан районы, - в течение 3 лет после выделения таких земель;

22.13 Приусадебные земельные участки и земли для жилищного строительства, выделенные учителям и докторам, работающим в сельской местности в общеобразовательных и медицинских учреждениях - в период их работы в таких учреждениях;

22.14 Земли, непосредственно используемые для научных и учебных целей, а также для испытания сортов сельскохозяйственных культур, декоративных и плодовых деревьев научными организациями, экспериментальными и научно-опытными хозяйствами, научно-исследовательскими учреждениями и учебными заведениями сельскохозяйственного и лесохозяйственного профиля в площади земель и по перечню землепользователей, определяемому Правительством Республики Таджикистан;

22.15 Приусадебные земельные участки и земли, выделенные для жилищного строительства неработающим инвалидам всех групп при отсутствии трудоспособного члена семьи;

22.16 Земли пастбищ, сенокосов, лесов и прочие земли, ранее не используемые для производства сельскохозяйственной продукции, применяемые для закладки садов и виноградников, - в течение 5 лет, начиная с года закладки этих садов и виноградников;

23. Для применения налоговых льгот, предусмотренным пунктом 22 настоящей Инструкцией, налогоплательщик представляет в налоговый орган по месту размещения земельного участка соответствующие правоустанавливающие документы.

Глава II. Положения, касающиеся налога на объекты недвижимости

7. Налогоплательщики налога на объекты недвижимости

24. Плательщиками налога на недвижимое имущество являются собственники (пользователи) объектов недвижимости, являющихся объектом налогообложения.

8. Объект налогообложения, налоговая база

25. Объектами налогообложения являются находящиеся на территории Республики Таджикистан здания, жилые дома, помещения, дачи, гаражи, иные помещения и здания, находящиеся на территории Республики Таджикистан, а также объекты незавершенного строительства с момента проживания, эксплуатации (далее – объекты недвижимости).

Пример 4.

ООО «Актив» завершило строительство своего офисного здания. Общество, не дожидаясь государственной приемки сдачи объекта и получения правоустанавливающих документов на это здания начало его

эксплуатировать, то есть использовать. В соответствии требованиям Гражданского кодекса Республики Таджикистан до момента приемки сдачи объекта недвижимости государственной комиссией, объект недвижимости считается незавершенным. Однако, в силу пункта 25 настоящей Инструкции, в целях налогообложения независимо от того, что объект не имеет правоустанавливающих документов и технического паспорта с момента эксплуатации объекта незавершенного строительства Общество, обязано начислить налог на объекты недвижимости и оплатить его в бюджет в порядке предусмотренной настоящей Инструкции. При этом, налоговая база по объекту незавершенного строительства будет определяться в порядке предусмотренном в пункте 30 настоящей Инструкции.

26. К объектам недвижимости также относятся контейнеры, цистерны, киоски, навесы, вагоны и иные объекты, используемые для предпринимательской деятельности и размещенные неподвижно в течение не менее 3 месяцев в каждом календарном году по месту осуществления предпринимательской деятельности.

Пример 5.

На рынке «Корвон» установлены контейнеры, в которых хранятся и реализуются товары народного потребления, то есть данные контейнеры используются в предпринимательской деятельности. Если эти контейнеры более 3 месяцев в календарном году находятся без передвижения, не используются в тех целях, которые они предназначены (для перевозки и транспортировки грузов подвижным составом), то установленные контейнеры будут признаваться объектом налогообложения налога на объекты недвижимости. При этом плательщиком налога на объекты недвижимости будут собственники или лица использующие данные контейнеры.

27. Налоговой базой является общая площадь, занимаемая объектом недвижимости, включая площадь каждого этажа многоэтажного здания.

28. Для подвальных помещений и мансарды средней высотой выше 2 метров в качестве налоговой базы принимается 50 процентов занимаемой площади. В налоговую базу не включаются подвальные помещения и мансарды жилых помещений, не используемые в предпринимательской деятельности.

Пример 6:

Индивидуальный предприниматель Азизов, в подвальном помещении своего жилого дома установил оборудование по производству конфет. Общая площадь подвального помещения составляет 100 м².

Высота от пола до потолка подвального помещения составляет более 2 метров, следовательно, площадь подвального помещения используемого в целях предпринимательской деятельности является объектом

налогообложения налога на объекты недвижимости и налоговая база будет равна 50% общей площади этого подвального помещения. $100\text{ м}^2 * 50/100 = 50\text{ м}^2$.

29. Для подсобных помещений физических лиц (гаражей, сараев и других подсобных помещений), не используемых для предпринимательской деятельности, налоговая база принимается равной 50 процентам занимаемой ими площади.

Пример: 7

Гражданин Алиев Х, имеет в собственности гараж, общая площадь (занимаемая площадь) которого составляет 25 м^2 .

В целях исчисления налога на объекты недвижимости налоговая база будет равна $12,5\text{ м}^2$ ($25\text{ м}^2 * 50/100$).

30. Размеры (габариты) объектов недвижимости также определяются налоговым органом с участием налогоплательщика наружным обмером или, в случае невозможности наружного обмера, по общей полезной площади внутренних помещений объекта недвижимости, увеличенной на коэффициент 1,25.

Положения данного пункта применяются в следующих случаях:

- При отсутствии документа (технического паспорта или иного документа) подтверждающего общую площадь объекта недвижимости;
- Пристройкам к основному объекту недвижимости, которые не внесены в технический паспорт основного объекта недвижимости;
- Контейнерам, цистернам, киоскам, навесам и вагонам при соблюдении условий оговоренных в пункте 26 настоящей Инструкции;
- Других случаях, когда определение общей площади объектов недвижимости затруднено.

9. Ставка налога на объекты недвижимости

31. Ставка налога на объекты недвижимости определяется, в зависимости от занимаемой объектом недвижимости площади и целей его использования, в процентах от показателя для расчетов с регулирующими коэффициентами в разрезе городов и районов.

Показатель для расчетов является денежной суммой, которая ежегодно устанавливается в Законе Республики Таджикистан о Государственном бюджете Республики Таджикистан на соответствующий год. Данный показатель для расчетов применяется для исчисления налогов, пошлин, иных обязательных платежей и штрафных санкций, а также для исчисления тех или иных стоимостных предельных (нижних или верхних) величин, социальных пособий и надбавок в соответствии с законодательством Республики Таджикистан. (Закон

Республики Таджикистан «О показателе для расчетов» № 350 от 5 января 2008).

В соответствии со статьей 23 Закона Республики Таджикистан «О государственном бюджете на 2013» год установлено, что:

«Установить с 1 января 2013 года показатель для расчетов по исчислению налогов, пошлин, иных обязательных платежей, штрафных санкций, социальных выплат, а также для исчисления тех или иных стоимостных предельных (нижних или верхних) величин, применяемых в соответствии с законодательством Республики Таджикистан в размере 40 сомони».

32. Ставка налога устанавливается в следующих размерах:

32.1 Для объектов недвижимости, используемых в качестве жилого здания (помещения), до 90 квадратных метров - в размере 3 процентов;

$$40 \cdot 3 / 100 = 1,2 \text{ сомони за } 1 \text{ м}^2$$

32.2 Для объектов недвижимости, используемых в качестве жилого здания (помещения), свыше 90 квадратных метров – в размере 4 процентов;

$$40 \cdot 4 / 100 = 1,6 \text{ сомони за } 1 \text{ м}^2$$

Объекты недвижимости используемых в качестве жилого здания, это те объекты которые в соответствии с Жилищным кодексом Республики Таджикистан включены в жилищный фонд Республики Таджикистан.

32.3 Для объектов недвижимости, используемых для осуществления торговой деятельности, организации пунктов общественного питания и бытового обслуживания населения, до 250 квадратных метров – в размере 12,75 процентов;

$$40 \cdot 12,75 / 100 = 5,1 \text{ сомони за } 1 \text{ м}^2$$

32.4 Для объектов недвижимости, используемых для осуществления торговой деятельности, организации пунктов общественного питания и бытового обслуживания населения, свыше 250 квадратных метров – в размере 15 процентов;

$$40 \cdot 15 / 100 = 6 \text{ сомони за } 1 \text{ м}^2$$

32.5 Для объектов недвижимости, используемых для иных целей, до 200 квадратных метров – в размере 9 процентов;

$$40 \cdot 9 / 100 = 3,6 \text{ сомони за } 1 \text{ м}^2$$

32.6 Для объектов недвижимости, используемых для иных целей, свыше 200 квадратных метров – в размере 12 процентов.

$$40 \cdot 12 / 100 = 4,8 \text{ сомони за } 1 \text{ м}^2$$

33. Следующие региональные коэффициенты регулируют размер уплачиваемого налога на объекты недвижимости:

Группы	Города и районы	Коэффициенты
--------	-----------------	--------------

1	территория города Душанбе	1,0
2	территория городов Худжанд, Кургантюбе и Куляб	0,8
3	территория городов Кайраккум, Чкаловск, Табошар, Истравшан, Исфара, Канибадам, Пенджикент, Вахдат, Турсунзаде, Рагун, Нурек, Сарбанд и Хорог	0,55
4	территория других городов и районов, не указанных в группах 1, 2 и 3	0,4
5	территория поселков и сел, относящихся к районам (городам): Истравшан, Кайраккум, Чкаловск, Б.Гафуров, Исфара, Канибадам, Спитамен, Дж.Расулов, Пенджикент, Вахдат, Рудаки, Турсунзаде, Шахринав, Гисар, Яван, Восе, Дангара, Куляб, Фархор, Хамадони, Муминабад, Нурек, Вахш, Кубодиён, Кумсангир, Н.Хисрав, Пяндж, Сарбанд, Хуросон, Дж.Руми, Джиликуль и Шаартуз	0,3
6	территория поселков и сел, относящихся к районам (городам): Ашт, Зафарабад, Мастчоҳ, Темурмалик, Бальджуан, Ховалинг, А.Джами, Бохтар, Варзоб, Файзабад, Тавильдара, Таджикабад, Джиргаталь и Шурабад	0,15
7	территория поселков и сел, относящихся к районам (городам): Ганчи, Айни, Мастчохи Кухи, Шахристан, Нурабад, Рашт, Рагун, Ванч, Дарвоз, Ишкашим, Рошткала, Рушон, Хорог и Шугнан	0,09

Пример 8:

Налог на объекты недвижимости квартиры с общей площадью 70 м² расположенный в г. Душанбе в 2013 году будет составлять:

$70 \text{ (общая площадь)} * 1,2 \text{ сомони (ставка налога } 40\text{с.} * 3\%) * 1 \text{ региональный коэффициент} = 84 \text{ сомони.}$

Расчет налога на объекты недвижимости, аналогичной квартиры, расположенной в г.Куляб будет следующий:

$70 \text{ (общая площадь)} * 1,2 \text{ сомони (ставка налога } 40\text{с.} * 3\%) * 0,8 \text{ региональный коэффициент} = 67, 2 \text{ сомони.}$

Пример 9:

Налог на объекты недвижимости жилого дома с общей площадью 300м² расположенный в г. Душанбе в 2013 году будет составлять:

$300 \text{ (общая площадь)} * 1,6 \text{ сомони (ставка налога } 40\text{с.} * 4\%) * 1_{\text{региональный коэффициент}} = 480 \text{ сомони.}$

Расчет налога на объекты недвижимости, аналогичного дома, расположенной в г. Исфара будет следующий:

$300 \text{ (общая площадь)} * 1,6 \text{ сомони (ставка налога } 40\text{с.} * 4\%) * 0,55_{\text{региональный коэффициент}} = 264 \text{ сомони.}$

Пример 10:

Индивидуальный предприниматель Азизов имеет на праве собственности объект недвижимости расположенный в г.Курган-Тюбе общей площадью 330м^2 , в котором находится его жилые помещения, производственные помещение, торговые склады, магазин по реализации товаров народного потребления и пункт общественного питания. Площадь пункта общественного питания составляет 50м^2 , площадь магазина - 35м^2 . Жилая площадь составляет 130м^2 , торговые склады - 15м^2 , производственные помещение - 50м^2 , оставшуюся площадь занимает подсобные помещение физического лица (гаражи и другие подсобные помещение), не используемые для предпринимательской деятельности.

В данном примере 100м^2 площади объекта недвижимости используется для осуществления торговой деятельности и организации пунктов общественного питания $((50\text{м}^2 + 35\text{м}^2) + (15\text{м}^2 * 50\%))$, которая будет облагаться по ставке, предусмотренном в подпункте 32.3 настоящей Инструкции, то есть $40 * 12,75/100 = 5,1$ сомони за 1м^2 .

$85\text{м}^2 * 5,1 \text{ сомони (ставка налога-} 40\text{с} * 12,75\%) * 0,8 \text{ (региональный коэффициент)} = 346,8 \text{ сомони.}$

$(15\text{ м}^2 * 50/100) = 7,5\text{м}^2$ (налогоблагаемая площадь торгового склада)

$7,5\text{м}^2 * 5,1 \text{ сомони (ставка налога-} 40\text{с} * 12,75\%) * 0,8 \text{ (региональный коэффициент)} = 30,6 \text{ сомони}$

50м^2 площади объекта недвижимости, которая используется для производственной деятельности будет облагаться по ставке, предусмотренном в подпункте 32.5 настоящей Инструкции, то есть $40 * 9/100 = 3,6$ сомони за 1м^2 .

$50\text{м}^2 * 3,6 \text{ сомони (ставка налога-} 40\text{с} * 9\%) * 0,8 \text{ (региональный коэффициент)} = 144 \text{ сомони.}$

Оставшаяся часть площади помещения 150 м^2 будет облагаться налогом на объекты недвижимости по ставке предусмотренном в подпункте 32.1 настоящей Инструкции, то есть $40 * 3/100 = 1,2$ сомони за 1 м^2 .

$150\text{м}^2 * 1,2 \text{ сомони (ставка налога-} 40\text{с} * 3\%) * 0,8 \text{ (региональный коэффициент)} = 144 \text{ сомони.}$

Итого сумма налога на объект недвижимости составит $346,8+30,6+144,0+144,0 = 665,4$ сомони

34. По объектам недвижимости, расположенным в зонах развития туризма и отдыха, ставки налога устанавливаются в 2-кратном размере ставок, предусмотренных пунктами 32 и 33 настоящей Инструкции.

Зонами развития туризма и отдыха утверждены следующими нормативно правовыми актами Республики Таджикистан.

- Постановлением Правительства Республики Таджикистан от 18 августа 1999 г. № 373 «Об объявлении территории Варзобского района зоной отдыха и туризма».
- Постановление Правительства Республики Таджикистан от 18 сентября 2000 г. № 358 «Об объявлении Ромитского ущелья зоной отдыха и туризма».
- Постановление Правительства Республики Таджикистан от 3 ноября 2001 г. № 498 «Об объявлении территории Балджуванского района Хатлонской области Республики Таджикистан зоной международного туризма».

35. Для налогообложения подвалов и мансард, а также подсобных зданий (помещений) применяются ставки, установленные пунктами 32 и 33 настоящей Инструкции.

Пример 11.

Индивидуальный предприниматель Азизов владеет на праве собственности объект недвижимости находящегося в г. Чкаловск общая площадь которого составляет 130 м^2 . Недвижимое имущество имеет подвальное помещение площадь которого так же, составляет 130 м^2 . Высота от пола до потолка подвального помещения составляет более 2 метров. Недвижимое имущество используется как пункт общественного питания (столовая).

В соответствии пунктом 28 настоящей Инструкции, налоговая база для исчисления налога на объекты недвижимости подвального помещения будет равна 50% общей площади этого подвального помещения. $130 \text{ м}^2 * 0,5 = 65 \text{ м}^2$.

Итого налоговая база для исчисления налога будет равна 195 м^2 , которая будет облагаться по ставке предусмотренной в подпункте 32.3 настоящей Инструкции, то есть по $40 * 12,75 / 100 = 5,1$ сомони за каждый 1 м^2 .

Сумма налога на объект недвижимости будет равна следующему:

$195 \text{ м}^2 * 5,1 \text{ сомони (ставка налога-} 40 * 12,75\%) * 0,55 \text{ (региональный коэффициент)} = 547 \text{ сомони.}$

Пример 12:

Гражданин Алиев Х, имеет в собственности сарай находящееся поселке Гиссар, не используемы в целях предпринимательской деятельности, общая площадь (занимаемая площадь) которого составляет 30 м².

В соответствии пунктом 29 настоящей Инструкции, налоговая база для исчисления налога на объекты недвижимости сарая будет равна 50% общей площади этого сарая.

$30\text{ м}^2 * 0,5 = 15\text{ м}^2$, которая будет облагаться по ставке предусмотренного в подпункте 32.5 настоящей Инструкции, то есть 3,6 сомони за 1 м².

Расчет суммы налога на объекты недвижимости:

$15\text{ м}^2 * 3,6\text{ сомони (ставка налога-40х9\%)} * 0,3\text{ (региональный коэффициент)} = 16,2\text{ сомони.}$

10. Льготы по налогу на объекты недвижимости.

36. Налогом на объекты недвижимости не облагаются:

36.1. Государственные учреждения, финансируемые за счет бюджетных средств, в отношении объектов государственной недвижимости, непосредственно используемых этими учреждениями для выполнения своих уставных задач;

36.2. Юридические лица, не менее 50 процентов работников которых составляют инвалиды, в отношении объектов недвижимости, непосредственно используемых этими лицами для выполнения своих уставных задач;

36.3. Объекты недвижимости в виде одного жилого дома и иных зданий, расположенных на одном приусадебном земельном участке или одном земельном участке для жилищного строительства, или одной квартиры, в которых прописаны Герой Советского Союза, Герой Социалистического Труда, Герой Таджикистана, участники Великой Отечественной Войны 1941-1945 годов, приравненные к ним лица, участники других военных операций по защите Союза Советских Социалистических Республик из числа военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, бывшие партизаны, воины-интернационалисты, участники ликвидации последствий катастрофы Чернобыльской атомной электростанции, инвалиды I и II групп;

36.4. Объекты недвижимости религиозных организаций, не используемые в предпринимательской деятельности;

36.5. Переданные в установленном порядке в аренду площади государственных объектов недвижимости, арендная плата за которые в полном размере вносится в государственный бюджет.

Глава III. Общие положения о порядке исчисления и уплаты налогов на недвижимое имущество

11. Общий порядок исчисления и уплаты налогов на недвижимое имущество

37. Исчисление налогов на недвижимое имущество (земельного налога и (или) налога на объекты недвижимости) производится путем умножения налоговой базы на соответствующие ставки налогов отдельно по каждому объекту налогообложения.

38. Налоги на недвижимое имущество исчисляются начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором налогоплательщик приобрел (получил) право пользования (или владения) объектом налогообложения.

39. В случае прекращения права пользования (или владения) объектом налогообложения налоги на недвижимое имущество исчисляются за фактическое количество месяцев пользования (владения) объектом налогообложения, включая месяц прекращения вышеуказанных прав.

40. При переводе в течение календарного года земель (населенного пункта) из одной категории земель (поселений) в другую, налоги на недвижимое имущество за текущий год взимаются с налогоплательщиков по ранее установленным для этих населенных пунктов (категорий земель) ставкам, а в следующем году - по ставкам, установленным для новой категории земель (новых населенных пунктов).

41. При упразднении населенного пункта и включении его территории в состав другого населенного пункта на территории упраздненного населенного пункта, новая ставка налогов на недвижимое имущество применяется с 1-го января года, следующего за годом, в котором произошло упразднение.

12. Порядок предоставления налогового расчета

42. Налогоплательщики, за исключением физических лиц, не использующих облагаемое налогами недвижимое имущество в своей предпринимательской деятельности, ежегодно не позднее 1-го марта текущего года представляют налоговым органам по месту расположения своих земельных участков и (или) объектов недвижимости, расчет сумм причитающихся с них за текущий год налогов на недвижимое имущество (земельного налога и (или) налога на объекты недвижимости). Форма и порядок представления такого расчета в Приложении № __ настоящей Инструкции.

43. Расчет сумм уплачиваемых налогов на недвижимое имущество (земельного налога и (или) налога на объекты недвижимости), физических лиц, не использующих их в своей предпринимательской деятельности, производится налоговыми органами по месту расположения (размещения) земельных участков и (или) объектов

недвижимости. Указанные физические лица подлежат уведомлению соответствующими налоговыми органами об исчисленных суммах налогов на недвижимое имущество в срок не позднее 1-го мая текущего года. Форма и порядок уведомления указанных лиц о суммах налогов на недвижимое имущество в Приложении №_ настоящей Инструкции.

44. Если по каким-либо причинам уведомление об исчисленных суммах налогов на недвижимое имущество не доведено до физического лица, не использующего данное недвижимое имущество в своей предпринимательской деятельности, такое физическое лицо обязано получить расчеты налогов в налоговом органе по месту нахождения этого имущества и (или) самостоятельно уплатить причитающуюся сумму налогов в сроки, определенные настоящей Инструкцией.

45. По вновь отведенным (приобретенным, полученным) земельным участкам и (или) объектам недвижимых имуществ лиц, которые определены в пункте 42 настоящей Инструкции, расчет налогов должен быть представлен в течение 30 календарных дней с момента их отвода (приобретения, получения).

13. Сроки уплаты налогов

46. Суммы налогов на недвижимое имущество (земельного налога и (или) налога на объекты недвижимости) за текущий налоговый год уплачиваются налогоплательщиками, за исключением физических лиц, не использующих это недвижимое имущество в своей предпринимательской деятельности, в следующие сроки:

46.1 По объектам недвижимости (земельным участкам и (или) объектам недвижимости), размещенным в населенных пунктах, - не позднее 15-го февраля (в авансовом порядке), 15-го мая, 15-го августа и 15-го ноября текущего года нарастающим итогом с начала года в размере соответственно не менее 25 процентов, 50 процентов, 75 процентов и 100 процентов годовой суммы;

46.2 По объектам недвижимости (земельным участкам и (или) объектам недвижимости), размещенным вне населенных пунктов, - не позднее 15-го февраля (в авансовом порядке), 15-го мая, 15-го августа и 15-го ноября текущего года нарастающим итогом с начала года в размере соответственно не менее 15 процентов, 35 процентов, 60 процентов и 100 процентов годовой суммы.

47. Физическими лицами, не использующими облагаемое налогами недвижимое имущество в своей предпринимательской деятельности, суммы налогов на недвижимое имущество (земельный налог и (или) налог на объекты недвижимости) за текущий налоговый год уплачиваются не позднее 15-го июня, 15-го августа и 15-го ноября текущего года нарастающим итогом с начала года в размере соответственно не менее 33 процентов, 66 процентов и 100 процентов годовой суммы.

48. Налогоплательщик обязан выполнить платежи по налогам на недвижимое имущество в сроки, установленные пунктами 46 и 47 настоящей Инструкции. В случае неосуществления налогоплательщиком платежей по каждому из налогов на недвижимое имущество в установленные сроки, за просрочку платежа налоговым органом начисляются проценты.

49. Налогоплательщик имеет право в любой период текущего налогового года уплатить оставшуюся неуплаченной часть суммы каждого из налогов на недвижимое имущество одним платежом досрочно.

50. Независимо от положений пунктов 46- 49 настоящей Инструкции, в соответствии с письменным заявлением, которое считается налоговой отчетностью, налогоплательщик может выплатить сумму налогов на недвижимое имущество полностью в первый срок уплаты, установленный в части 46 или 47 настоящей Инструкции.

14. Контроль по уплате налога, ответственность.

51. Контроль уплаты налогов на недвижимое имущество осуществляют налоговые органы.

52. В сельской местности налоги на недвижимое имущество физических лиц могут взиматься в наличной форме уполномоченным сотрудником налогового органа при содействии сотрудников органа местного самоуправления сел.

53. При взимании налогов на недвижимое имущество с физических лиц в наличной форме, в двух идентичных экземплярах заполняется документ строгой отчетности об уплате налога, форму и порядок использования которого устанавливает Налоговый комитет при Правительстве Республики Таджикистан по согласованию с Министерством финансов Республики Таджикистан.

54. Налогоплательщики, их представители и должностные лица, а также сотрудники налоговых органов за ненадлежащее исполнение требований налогового законодательства Республики Таджикистан несут ответственность в соответствии с Налоговым кодексом и иным действующим законодательством Республики Таджикистан.