Consul Group

ПРАВО
АНАЛИТИКА
РЕЗУЛЬТАТ

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

Налог на имущество физических лиц

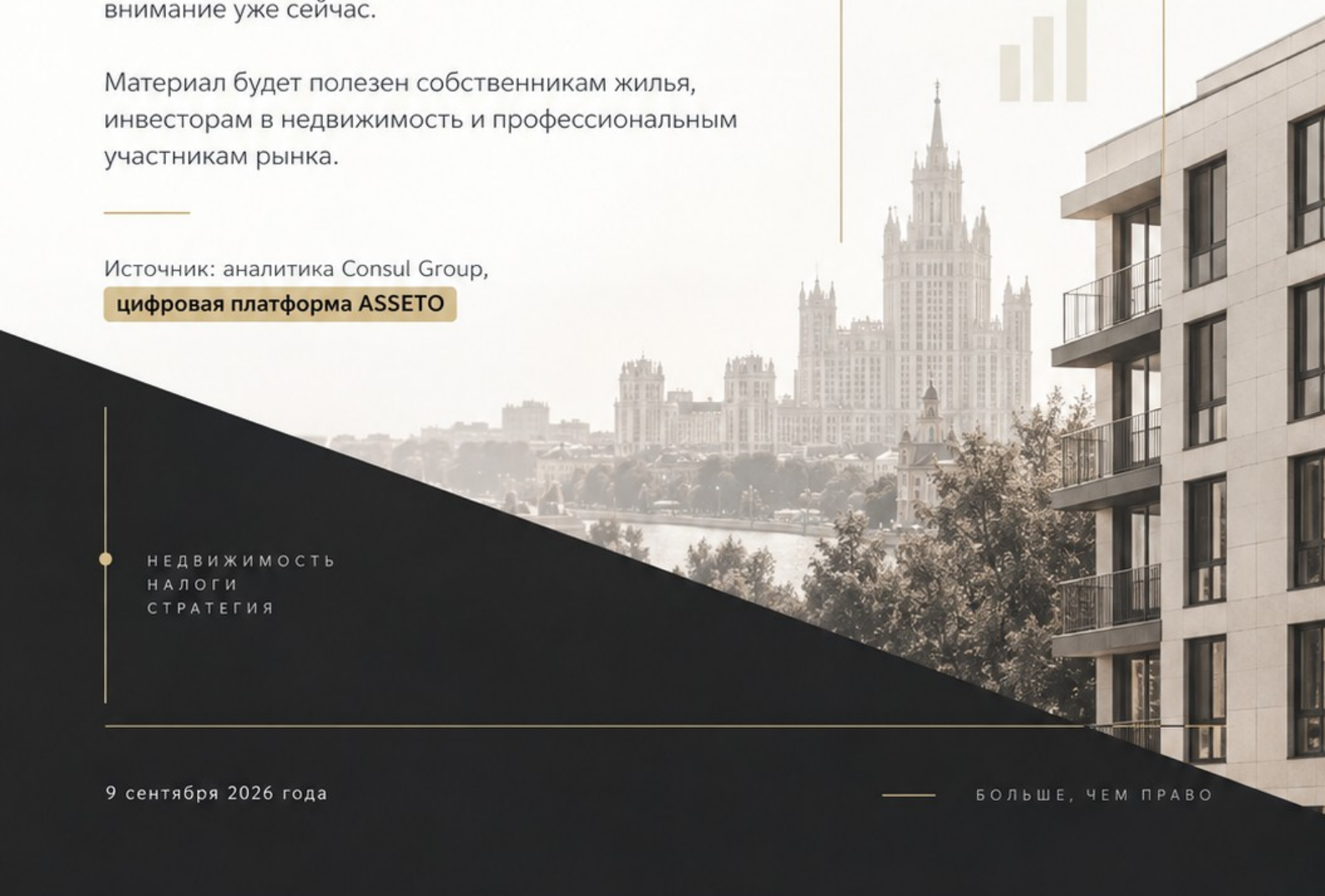
Жильё Москвы: что придёт в платёжках 2026 года

В записке мы анализируем, как изменится налог на имущество физических лиц в 2026 году для владельцев жилья в Москве, какие факторы будут влиять на сумму в платёжках и на что стоит обратить внимание уже сейчас.

Материал будет полезен собственникам жилья, инвесторам в недвижимость и профессиональным участникам рынка.

ДАННЫЕ
АНАЛИЗ
РЕШЕНИЯ

55.7558° N
37.6173° E



Источник: аналитика Consul Group,
цифровая платформа ASSETO

НЕДВИЖИМОСТЬ
НАЛОГИ
СТРАТЕГИЯ

9 сентября 2026 года

БОЛЬШЕ, ЧЕМ ПРАВО

Что уже начислила налоговая

Форма 5-МН, раздел III — налог на имущество физических лиц, строка «город Москва». Год в шапке отчёта — налоговый период.

5,69 млн

объектов учтено в базе ФНС

45,74 млрд ₽

налог к уплате за 2025 год

17,33 млрд ₽

не поступило из-за льгот

Показатель	2023	2024	2025
Объектов учтено в базе ФНС	5 288 086	5 498 387	5 690 261
— квартир и комнат	4 345 520	4 455 657	4 564 253
— жилых домов	122 018	127 943	132 294
Объектов с предъявленным налогом	3 768 453	3 922 407	4 079 582
— квартир и комнат	3 044 256	3 112 965	3 185 944
— жилых домов	60 551	63 334	66 159
Кадастровая стоимость, трлн ₽	31,85	38,96	40,08
База после вычетов, трлн ₽	21,61	26,35	27,09
Налог к уплате, млрд ₽	36,24	41,03	45,74
— квартиры и комнаты	19,09	21,47	24,00
— жилые дома	0,36	0,43	0,42
— объекты перечня 378.2	13,55	15,47	17,05
Не поступило из-за льгот, млрд ₽	13,25	15,48	17,33

30,2% квартир

В 2025 году учтено 4 564 253 квартиры и комнаты, налог предъявлен по 3 185 944. Разница — 1 378 309 объектов.

Льготы и вычеты

По жилым домам налог не предъявлен примерно по половине объектов. Вычеты по площади — 20 м² с квартиры, 10 м² с комнаты, 50 м² с дома — уменьшили базу на 6,12 трлн ₽.

Причина разрыва — прежде всего льготы по статье 407 НК: пенсионеры, инвалиды, ветераны и другие категории освобождаются по одному объекту каждого вида.

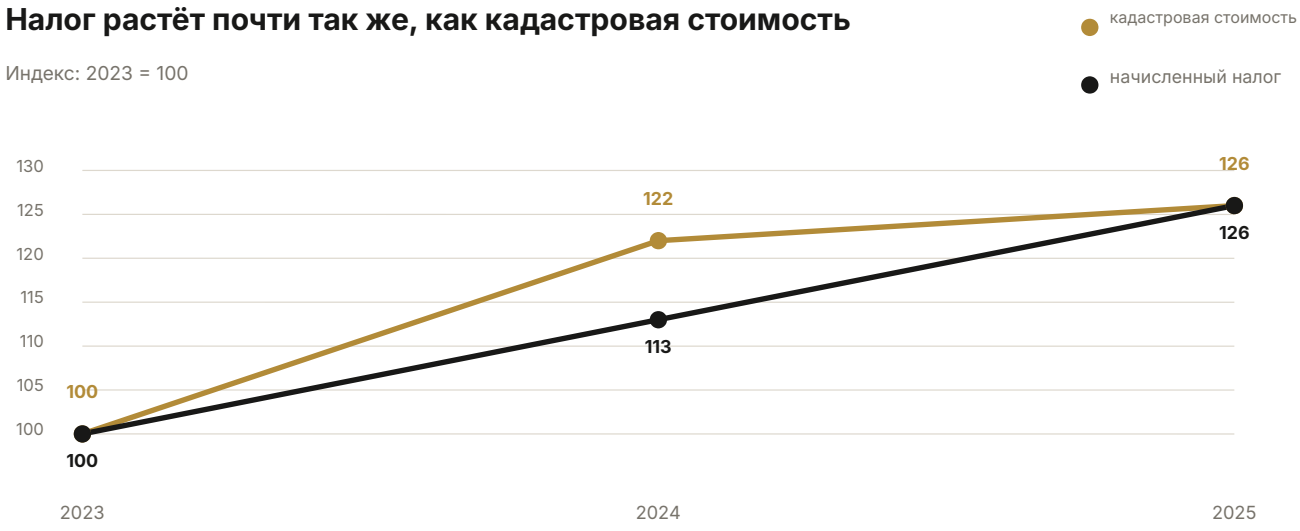
Ограничение не догоняет, а консервирует разрыв

Переходный период Москвы: в 2015–2017 годах налог считался по формуле H = (H1 − H2) × K + H2, где коэффициент K равнялся 0,2, затем 0,4 и 0,6. В 2017 году одновременно начал работать предел роста налога на 10%. Старый жилой фонд вошёл в эту механику примерно на уровне 60% полного кадастрового налога.

Дальше решает арифметика: кадастровая стоимость в Москве растёт примерно на 12% в год, а ограничение позволяет налогу расти на 10%. Механизм движется почти вровень с целью, но может годами её не достигать.

Налог растёт почти так же, как кадастровая стоимость

Индекс: 2023 = 100



0,60 — коэффициент, который «застрял»

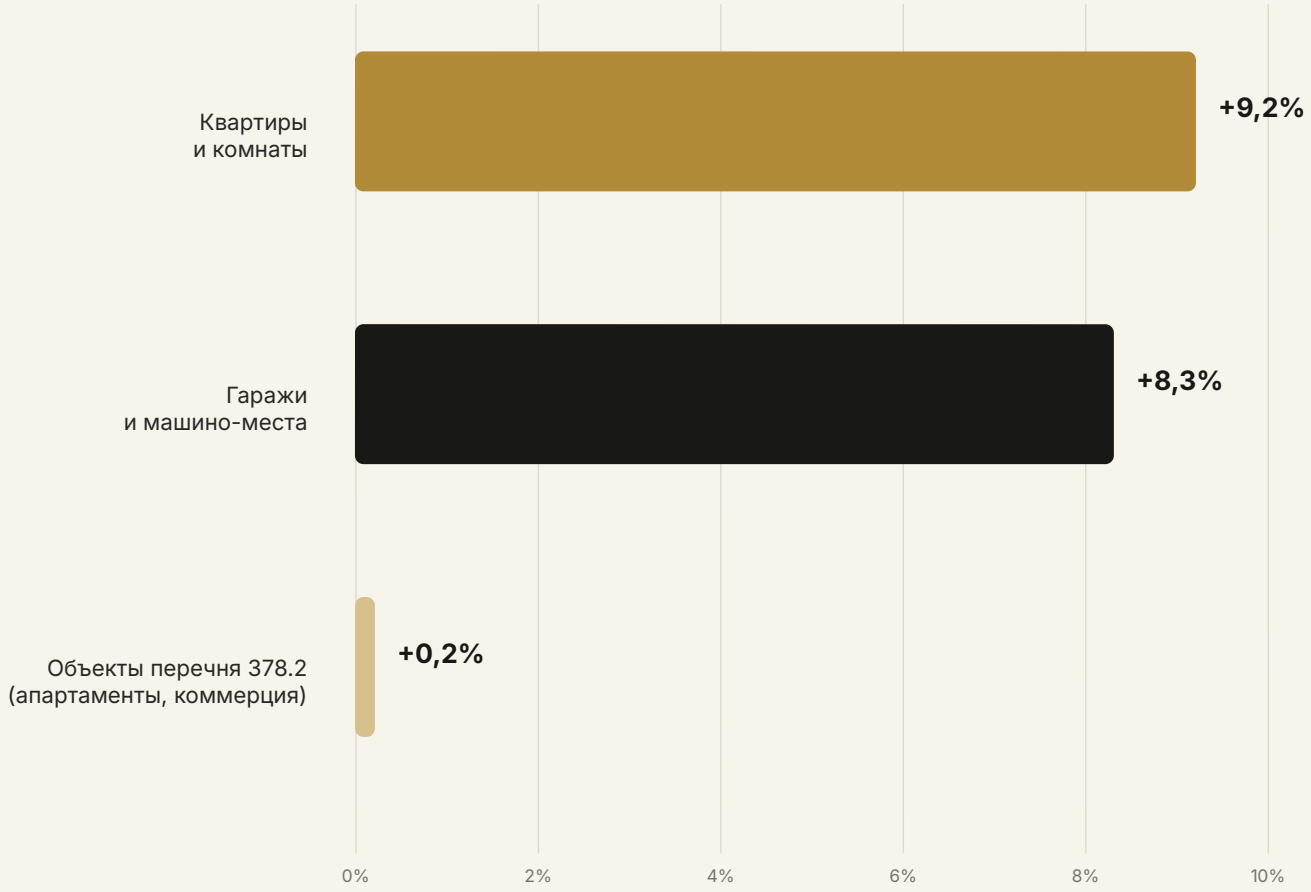
Наша независимая оценка: расчётный средний налог на частную квартиру — 12 647 ₽, фактически ФНС начисляет 7 532 ₽. Отношение 0,60 — ровно уровень третьего года переходного периода, который сохраняется спустя годы.

Прямое доказательство — период 2024 → 2025: кадастровая стоимость не изменилась. Значит любое изменение налога на объект в этот момент даёт именно ограничение 1,1.

Объекты перечня по статье 378.2 прямо выведены из-под ограничения.

Где ограничения нет — там и роста нет

Изменение налога на один объект между периодами 2024 и 2025, данные ФНС.



Что показывает этот тест

У объектов перечня 378.2 налог на объект практически не изменился: +0,2%. Рост общей суммы по этой категории (+10,2%) даёт расширение самого перечня. У квартир и гаражей при той же кадастровой базе налог вырос на 8–9%.

Новостройки платят по полной ставке

У объекта, впервые поставленного на кадастровый учёт, нет налога за предыдущий период — сравнивать не с чем, и ограничение не применяется. За полный год новостройка платит расчётную сумму сразу и целиком.

СТАРЫЙ ФОНД

4,25 млн квартир

Средняя площадь 54,8 м² · КС 203 801 ₽/м²

НОВОСТРОЙКИ С 2024

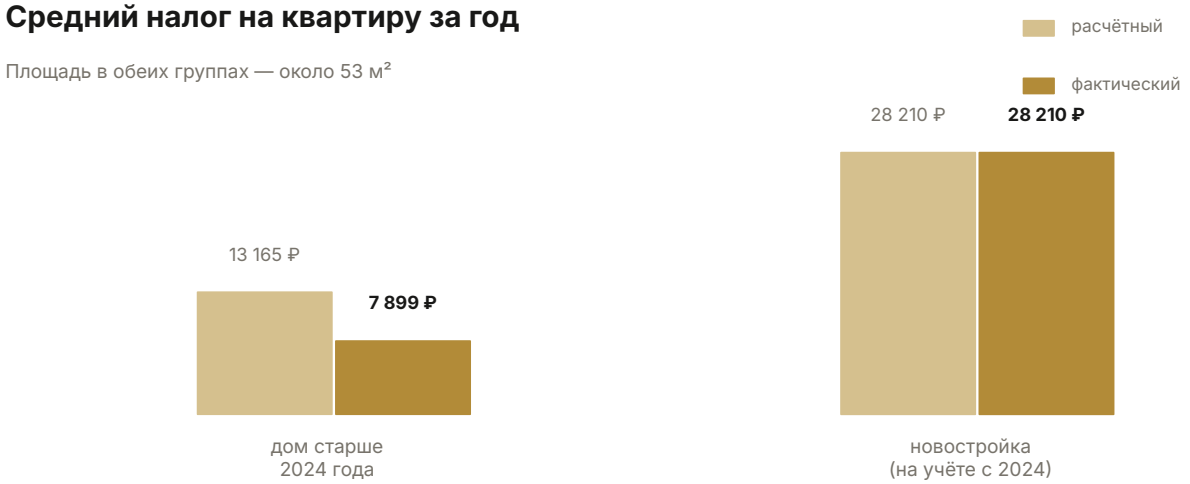
283,8 тыс. квартир

Средняя площадь 52,2 м² · КС 336 391 ₽/м²

Новостройка дороже старого фонда в 1,65 раза за квадратный метр — и это ещё до налога. Дальше к разнице в стоимости добавляется разница в механике.

Средний налог на квартиру за год

Площадь в обеих группах — около 53 м²



Разрыв — около 3,6 раза

При почти одинаковой площади новая квартира платит существенно больше: кадастровая стоимость выше, а понижающего ограничения у объекта пока нет.

Соседние дома, одинаковые квартиры, разный налог

Пары подобраны внутри одного кадастрового квартала — это соседние здания. Для старого фонда указан фактический платёж с ограничением, для новостройки расчётный налог и есть начисление.

Однокомнатные, 36–38 м²

Место	Новостройка	Налог	Соседний старый дом	Налог	Разница
Новоостаповская	77:04:0001018:20242	11 475 ₽	77:04:0001018:2029	2 081 ₽	5,5×
Внуковское	77:17:0100211:27907	7 551 ₽	77:17:0100211:272	1 608 ₽	4,7×
Южнопортовый	77:04:0001019:13964	12 679 ₽	77:04:0001019:1331	2 808 ₽	4,5×
Очаковское ш.	77:07:0012008:14009	8 376 ₽	77:07:0012008:1416	2 066 ₽	4,1×
Московский	77:17:0110205:42813	4 409 ₽	77:17:0110205:420	1 385 ₽	3,2×

Двухкомнатные, 58–62 м²

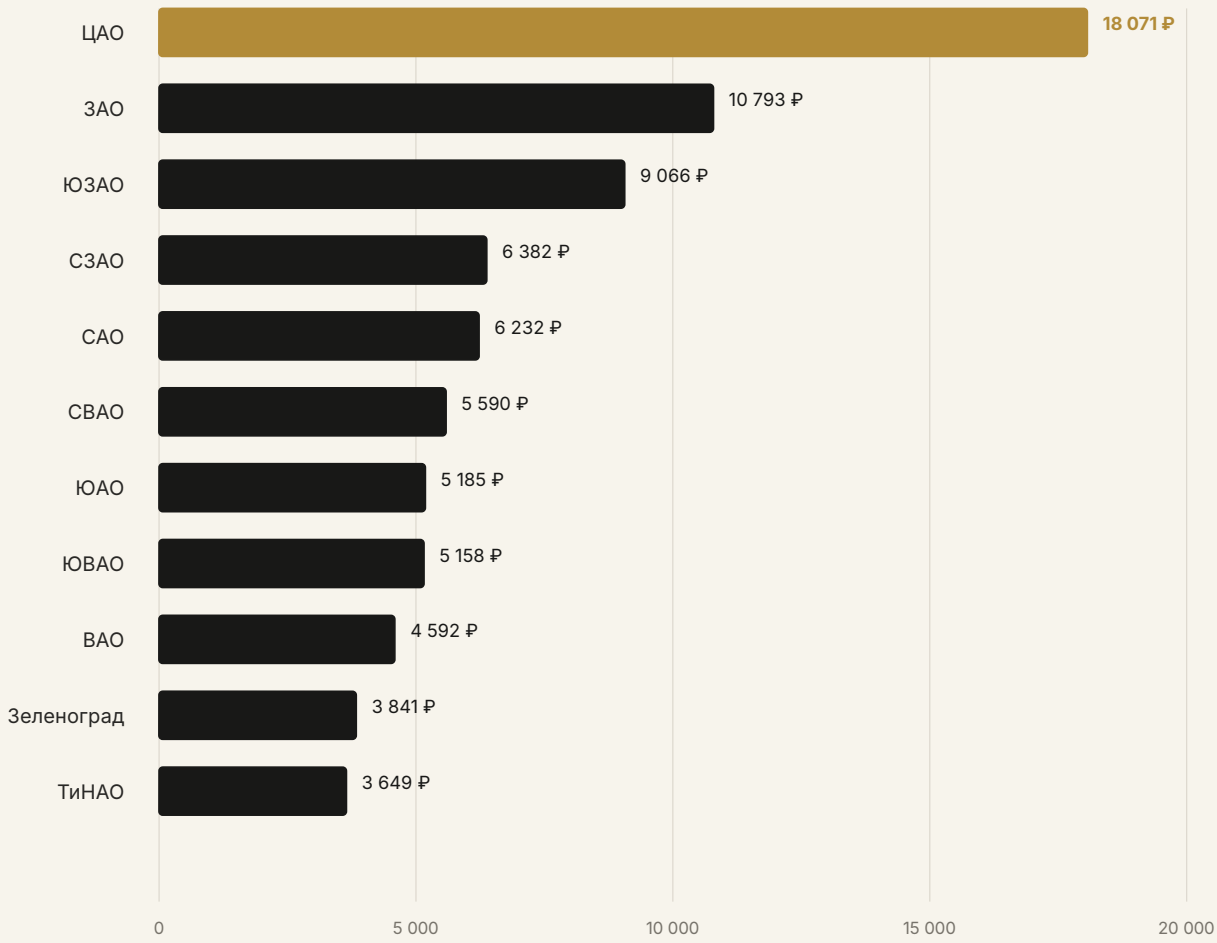
Место	Новостройка	Налог	Соседний старый дом	Налог	Разница
Выхино-Жулебино	77:04:0002011:18511	15 561 ₽	77:04:0002011:1829	2 765 ₽	5,6×
Южнопортовый	77:04:0001018:20926	37 284 ₽	77:04:0001018:2038	7 032 ₽	5,3×
ул. Раменки	77:07:0013005:15201	42 634 ₽	77:07:0013005:1559	8 372 ₽	5,1×
Раменки	77:07:0013005:17309	43 516 ₽	77:07:0013005:1732	8 670 ₽	5,0×

Самый показательный случай — Раменки

Две двухкомнатные квартиры по 58–60 м² в соседних домах: 42 634 ₽ против 8 372 ₽ в год. Разница — 5,1 раза.

Нагрузка по округам

Медианный налог на квартиру, расчёт по кадастровой стоимости ГКО-2023.



Округ	Квартир	Площадь	КС за м²	Средний	Медианный
ЦАО	256 686	66,6 м²	355 215	49 354 ₽	18 071 ₽
ЗАО	464 318	60,4 м²	228 663	18 482 ₽	10 793 ₽
ЮЗАО	450 284	57,2 м²	201 168	12 112 ₽	9 066 ₽
СЗАО	308 493	57,5 м²	200 037	12 079 ₽	6 382 ₽
САО	423 501	54,4 м²	206 528	11 767 ₽	6 232 ₽
СВАО	441 352	52,0 м²	193 715	8 868 ₽	5 590 ₽
ЮАО	517 555	51,3 м²	182 152	7 935 ₽	5 185 ₽
ЮВАО	455 059	51,6 м²	181 927	7 854 ₽	5 158 ₽
ВАО	462 480	49,8 м²	181 410	7 448 ₽	4 592 ₽
Зеленоград	85 176	52,1 м²	125 343	4 373 ₽	3 841 ₽
ТиНАО	258 971	52,8 м²	132 100	4 987 ₽	3 649 ₽

ЦАО даёт 24% всего налога на квартиры при 6% жилого фонда. Среднее там сильно тянут вверх несколько сотен объектов с налогом в миллионы рублей, поэтому для оценки типичной нагрузки корректнее медиана.

Однушка и двушка по округам

В каждом округе взята реальная квартира с медианным налогом среди всех частных квартир этого метража.

Однокомнатная, 36–38 м²

Округ	Кадастровый номер	Площадь	КС, ₽	Ставка	Налог
ЦАО	77:01:0004030:1659	36,0	11 501 818	0,15%	7 668 ₽
ЗАО	77:07:0001002:13149	36,5	7 853 331	0,1%	3 550 ₽
ЮЗАО	77:06:0005018:3682	37,4	7 187 599	0,1%	3 344 ₽
СВАО	77:02:0006002:8256	37,6	7 084 582	0,1%	3 316 ₽
СЗАО	77:08:0013005:4137	37,6	6 927 916	0,1%	3 243 ₽
САО	77:09:0002025:3475	36,5	7 159 770	0,1%	3 237 ₽
ЮАО	77:05:0012002:4315	38,0	6 640 411	0,1%	3 145 ₽
ВАО	77:03:0002004:6910	37,6	6 499 645	0,1%	3 042 ₽
ЮВАО	77:04:0005005:3276	37,0	6 598 573	0,1%	3 032 ₽
ТиНАО	77:17:0110205:11015	37,7	5 029 868	0,1%	2 362 ₽
Зеленоград	77:10:0006007:2744	37,1	4 746 335	0,1%	2 188 ₽

Двухкомнатная, 58–62 м²

Округ	Кадастровый номер	Площадь	КС, ₽	Ставка	Налог
ЦАО	77:01:0003001:2184	58,9	19 456 250	0,15%	19 275 ₽
ЗАО	77:07:0002001:4820	58,5	12 704 455	0,15%	12 542 ₽
САО	77:09:0003008:3849	58,0	11 423 144	0,15%	11 226 ₽
СВАО	77:02:0004006:4142	58,2	11 169 165	0,15%	10 996 ₽
СЗАО	77:08:0003008:2052	59,8	10 973 604	0,15%	10 955 ₽
ЮЗАО	77:06:0006003:1894	58,5	10 909 781	0,15%	10 770 ₽
ЮВАО	77:04:0004005:4845	58,2	10 376 260	0,15%	10 216 ₽
ЮАО	77:05:0007001:7498	58,1	10 127 057	0,15%	9 961 ₽
ВАО	77:03:0009001:2637	58,3	9 874 683	0,1%	6 487 ₽
ТиНАО	77:17:0110205:8376	60,0	8 215 207	0,1%	5 477 ₽
Зеленоград	77:10:0006004:3523	58,4	7 442 293	0,1%	4 894 ₽

Порог 10 млн ₽ — в чистом виде

Двушка в ВАО стоит 9,87 млн ₽ и платит 6 487 ₽; почти такая же в ЮАО стоит 10,13 млн ₽ и платит 9 961 ₽. Стоимость выше на 2,6%, налог — на 54%.

Кто сколько платит

Кадастровая стоимость	Квартир	Доля фонда	Площадь	Средний налог	Доля сбора
до 10 млн ₽	2 341 571	56,5%	42,1 м²	3 715 ₽	16,6%
10–20 млн ₽	1 464 681	35,4%	63,9 м²	13 448 ₽	37,6%
20–50 млн ₽	290 782	7,0%	93,1 м²	43 584 ₽	24,2%
50–100 млн ₽	37 001	0,89%	152,1 м²	169 606 ₽	12,0%
100–300 млн ₽	8 101	0,20%	229,3 м²	387 985 ₽	6,0%
свыше 300 млн ₽	234	0,006%	675,6 м²	8 124 170 ₽	3,6%

Фонд и сбор — это две разные картины

Доля фонда



Доля сбора



42% квартир → 62% сбора

Сегменты 10–20 и 20–50 млн ₽ — основной источник нагрузки: они дают почти две трети налога на квартиры.

Порог 300 млн ₽

Ставка меняется с 0,3% на 2,0% — в 6,7 раза. Здесь нагрузка растёт скачком, а не плавно вместе со стоимостью.

Более половины квартир Москвы стоят дешевле 10 млн ₽ и платят по минимальной ставке 0,1% — в среднем 3 715 ₽ в год.

Три самые дорогие квартиры Москвы в 2025 году

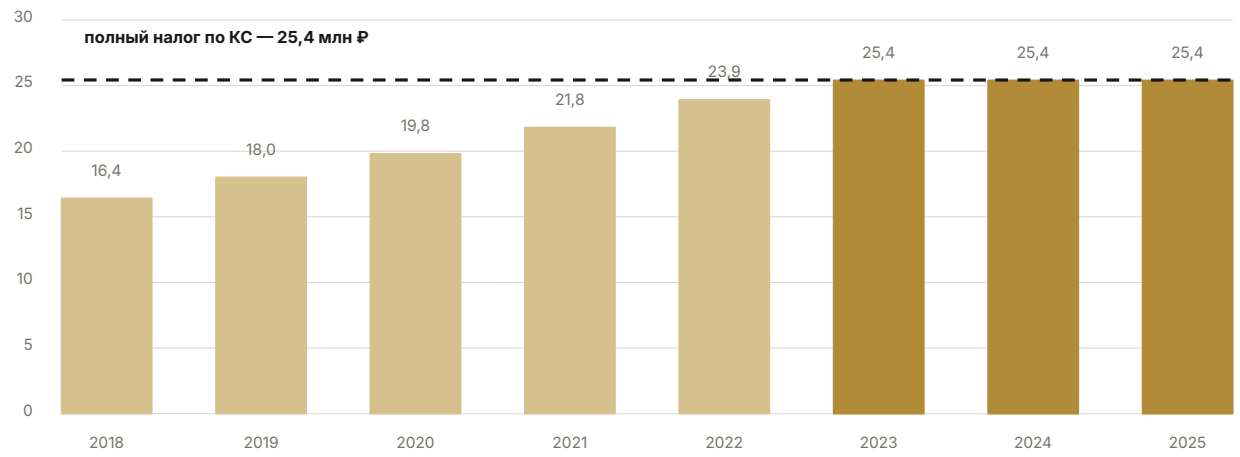
Отбор — квартиры в собственности физических лиц по кадастровой стоимости, действовавшей в 2025 году. Все три в ЦАО, две — в Хамовниках.

Кадастровый номер	Адрес	Площадь	Кадастровая стоимость	Полный налог
77:01:0001053:1337	Хамовники, пер. Коробейников, 1, кв. 8	1 229,3 м²	1 292 286 099 ₽	25 425 227 ₽
77:01:0005002:4867	1-й Неопалимовский пер., 8, кв. 47	1 486,4 м²	1 149 518 038 ₽	22 681 018 ₽
77:01:0001050:3242	Хамовники, ул. Пречистенка, 13, кв. 19	1 034,9 м²	1 128 635 685 ₽	22 136 484 ₽

Первая квартира: ограничение догнало, и налог платится полностью

Квартира 1 229,3 м² в Хамовниках была куплена у юридического лица в 2018 году. Для нового собственника-физлица это первый налоговый период по объекту: сравнивать с предыдущим налогом физлица не с чем. Первый налог составил 16,4 млн ₽, затем сумма росла по ограничению 10% и в 2023 году догнала полный налог.

Как ограничение догнало семь лет



С 2023 года ограничение перестало влиять: дальше налог остаётся на уровне полной расчётной суммы — 25 425 227 ₽ в год.

Три самые дорогие квартиры — продолжение

Один механизм — три разные траектории

Вторая: ограничение ещё действует

1-й Неопалимовский переулок, 1 486,4 м². Полный налог — 22,68 млн ₽, фактическое начисление — около 13,7 млн ₽, то есть примерно 60% расчётного. Цепочка физлиц владеет квартирой с 2006 года, и лестница до сих пор не догнала.

Третья: отсчёт с 2017 года

Пречистенка, 13, 1 034,9 м². Квартира поставлена на кадастровый учёт в июле 2017 года с высокой стартовой стоимостью — около 800 млн ₽. К 2025 году ограничение уже догнало, налог начислен полностью: 22 136 484 ₽.

Разницу определяет не сегодняшняя цена квартиры, а история объекта: с какого момента возник налог физлица и на какой кадастровой стоимости начался отсчёт.

Кому ограничение не положено вовсе

Ниже суммы с учётом фактического срока владения. Месяц учитывается по правилам п. 5 ст. 408 НК.

Кадастровый номер	Площадь	Полный год	Месяцев владения	Налог за 2025
77:07:0010003:2222	607,9 м²	19 739 263 ₽	12	19 739 263 ₽
77:07:0006004:21626	623,7 м²	12 160 834 ₽	12	12 160 834 ₽
77:01:0002009:4223	347,7 м²	14 037 554 ₽	7	8 188 573 ₽
77:01:0002009:4832	380,0 м²	14 898 349 ₽	6	7 449 174 ₽
77:01:0001088:3344	291,7 м²	9 799 278 ₽	12	7 186 137 ₽

Первые две квартиры — в Раменках, остальные на Якиманке и в Красносельском районе. Все поставлены на учёт в 2024–2025 годах: налога за предыдущий период по объекту нет, поэтому ограничение не применяется.

Максимум без ограничения — 19,7 млн ₽

Это меньше, чем платят две квартиры, у которых лестница уже догнала полный налог, но больше, чем объект с продолжающим действовать ограничением — при более высокой кадастровой стоимости.

Нежилая недвижимость физлиц

Категория	Объектов	Налог, млрд ₽	На объект	Изменение
Объекты перечня 378.2	134 060	17,05	127 158 ₽	+0,2%
Иные строения и помещения	327 380	3,99	12 197 ₽	−9,0%
Гаражи и машино-места	359 645	0,26	715 ₽	+8,3%
Объекты незавершённого стр-ва	648	0,024	36 926 ₽	−25,0%
Хозпостройки до 50 м²	5 746	0,001	195 ₽	+16,5%

37%

всего налога на имущество физлиц дают объекты перечня 378.2

<2,4%

доля этих объектов в общем количестве

1,5%

ставка для объектов перечня; ограничение 1,1 не применяется

Апартаменты вне перечня 378.2 · 60 м² · КС 15 млн ₽

≈ 75 000 ₽ / год

против ≈ 10 000 ₽ за такую же по площади квартиру

Что важно учитывать

- Наш расчёт, где не указано обратное, — «до льгот». Реальный платёж конкретного собственника может быть нулевым, если он относится к льготной категории и льгота применяется к этой квартире.
- Наш расчёт — «до ограничения». Мы считаем налог, который следует из кадастровой стоимости; фактическое начисление у большинства старого фонда ниже примерно на 40%.
- Кадастровые номера приведены для проверяемости. Владельцы не называются: сведения о правообладателях-физлицах закрыты.