



Зайцева Наталья

Главный бухгалтер с 1993 года

Телефон +7 (981) 794-10-40 (Санкт-Петербург)

+7 (910) 504-97-78 (Москва)

WhatsApp, Viber +7 (981) 794-10-40

e-mail: nata9884176755@gmail.com



КАК НЕ ПОПАСТЬ НА НАЛОГИ?



ОТВЕТ:

НЕ БЫТЬ
собственником
недвижимости





Имущественный вычет при покупке квартиры, комнаты, дома, доли

Общие понятия:

- Максимальная сумма имущественного вычета **2 000 000 рублей.**
- Сумма возврата составляет 13% от 2 000 000 руб. = **260 000 руб.**
- Выплата имущественного вычета производится **из суммы налога, который был удержан с заработной платы**
- Срока исковой давности по получению имущественного вычета **НЕТ.**
- Сейчас можно заявить имущественный вычет с покупки квартиры, приобретенной в 2000 году и позднее
- До 01.01.2008г. сумма имущественного вычета составляла 1 000 000 руб. * 13% = 130 000 руб.
- Декларации можно подавать **с 01 января по 31 декабря**

Имущественный вычет при покупке квартиры не предоставляется

если сделка совершается между физическими лицами, являющимися **взаимозависимыми**.

Взаимозависимые лица:

супруг (супруга), родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры, опекун (попечитель) и подопечный (пункт 2 ст.105.1)

Основание: п.5 ст.220 Налогового кодекса РФ



ПЕРЕД

подачей документов в ИФНС на имущественный
вычет необходимо:

1. Открыть личный кабинет в ИФНС
 2. Проверить наличие или отсутствие задолженности по налогам (транспортный налог, налог на имущество, налог на землю)
 3. При наличии задолженности по налогам, произвести оплату задолженности
- 



Способы получения имущественного вычета:

1. в ИФНС – необходимо подавать декларацию по форме 3 НДФЛ
2. на работе – необходимо оформить в ИФНС Уведомление на работу в текущем году



Кто может получить имущественный вычет?

1. Работающие граждане
 2. Пенсионеры
 3. Супруги
- 



Работающие граждане

1. с года оформления в собственность квартиры (дома)
2. с года получения **акта приема-передачи** квартиры, при покупке квартиры по договору долевого участия у застройщика (ДДУ)

Пенсионеры

Могут обращаться в ИФНС за имущественным вычетом
за **4 предыдущих года**,

при условии, что в эти года пенсионер **РАБОТАЛ**

Например, Клиент приобрел квартиру в 2018г. или ранее.

В 2018г. вышел на пенсию и уволился с работы.

В 2019г. Клиент может заявить имущественный вычет за 2015, 2016, 2017 и 2018г. при условии, что в эти года собственник **РАБОТАЛ**.



СУПРУГИ

1. оформлена общая
долевая собственность

1. оформлена общая
совместная
собственность

2. собственность
оформлена на одного из
супругов



Оформлена общая долевая собственность

Недостатки:

1. Каждый из супругов должен документально подтвердить оплату своей доли

2. Имущественный вычет может быть получен по размеру доли



Оформлена общая совместная собственность или собственность оформлена на одного из супругов

1. С 01.01.2014г. каждый из супругов может получить имущественный вычет в размере 2 млн. руб. (при стоимости квартиры 4 млн.руб и более)
2. при стоимости квартиры менее 4 млн.руб. супруги самостоятельно распределяют имущественный вычет по заявлению



Имущественный вычет за несовершеннолетнего ребенка

Могут получить родители ребенка, при условии:

- 1. родители ранее НЕ обращались за имущественным вычетом
- 2. родитель получил по своей доле не полный вычет (до 2 млн.руб.)



**Если квартира, по которой был заявлен
имущественный вычет продана, а вычет
получен не полностью**

**Имущественный вычет можно дополучить в полном
объеме.**

Продажа квартиры НЕ является основанием для
прекращения получения вычета.



Вычет по процентам по ипотеке

- 
1. Можно получить 1 раз в жизни по 1 объекту
 2. Общая сумма вычета по % по ипотеке составляет 3 млн.руб. * 13% = **390 000 руб.**
 3. Добирать до 3 млн.руб. со следующих объектов **НЕЛЬЗЯ**
 4. Вычет предоставляется от суммы **ФАКТИЧЕСКИ** оплаченных процентов по ипотеке.
 5. Проценты по ипотеке можно собрать за несколько лет и подать 1 (одну) декларацию

Если было занижение в ДКП: цена продажи ниже, чем сумма ипотеки

вычет по % по ипотеке будет предоставлен в процентном соотношении стоимости квартиры, указанной в договоре, и стоимости ипотеки.

Например:

- 1. цена покупки квартиры в ДКП 3 млн.руб.
- 2. ипотека на сумму 5 млн.руб.
- 3. соотношение цены покупки и кредита: 60% (3 млн.руб. : 5 млн.руб.)
- 4. процентами по ипотеке было оплачено 800 000 руб.
- 4. Клиент получит по % по ипотеке:

$800\ 000 * 60\% * 13\% = 62\ 400$ руб., вместо 104 000 руб.

ПОТЕРЯ клиента 41 600 руб.

Сроки рассмотрения документов:

1. при подаче декларации по форме 3 НДФЛ в ИФНС:

Камеральная проверка 3 месяца + 1 месяц на перечисление денег

2. при подаче заявления в ИФНС о предоставлении имущественного вычета у Работодателя:

Рассмотрение заявления – 1 месяц

Сроки подачи деклараций

1. при ПРОДАЖЕ:

с 01 января по 30 апреля года, следующего за

отчетным

Срок уплаты налога ДО 15 июля года, следующего за

отчетным

2. при ПОКУПКЕ

с 01 января по 31 декабря



Единый срок уплаты имущественных
налогов **ДО 01 декабря 2019 года**

- налог на имущество
- транспортный налог
- земельный налог



Место подачи деклараций

1. В налоговую инспекцию по месту прописки
2. Для НЕ Резидентов – по месту нахождения объекта



Причины отказа в предоставлении имущественного вычета:

- 1. **ОТСУТСТВИЕ ПЛАТЕЖНЫХ ДОКУМЕНТОВ**
- 2. **предоставлены НЕ читаемые фотографии документов**
- 3. имущественный вычет был ранее использован, например, в другом регионе
- 4. покупка квартиры у близких родственников
- 5. наличие задолженности по налогам
- 6. оплата квартиры была произведена за счет субсидии, мат.капитала
- 7. не оформлена собственность на квартиру
- 8. отсутствует справка 2 НДФЛ

ПЛАТЕЖНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

□ 1. при покупке квартиры у физического лица:

- Расписка
- Аккредитив (при переводе денег через Банк)
- Квитанция о переводе денег со счета Покупателя на счет Продавца

□ 2. при покупке квартиры у Застройщика или юридического лица

- Платежное поручение
- Квитанция о переводе денег со счета Покупателя на счет Продавца

Плательщик денег: ПОКУПАТЕЛЬ

Получатель денег: Застройщик или ООО



ПРОДАВЦЫ



**Расчет налога
при знакомстве с Клиентом
(постановка задачи: что купить и что продать)**

При продаже недвижимости со сроком владения менее 3-х или 5-и лет **заранее ДО сделки** делайте расчет налога:

- самостоятельно
- закажите у бухгалтера
- обратитесь в налоговую инспекцию

Регионы оформления 3 НДФЛ

1. Москва и Московская область
2. Санкт-Петербург и Ленинградская область
3. Дагестан, Чечня, Ингушетия, Коми, Удмуртия
4. Рязанская, Владимирская, Воронежская, Тверская, Ростовская, Калужская, Нижегородская, Тульская область, Ставропольский и Краснодарский край и др.
5. Сургут, Ханты-Мансийск, Владивосток, Екатеринбург, Пермь, Сочи и др.
6. Граждане Италии, Франции, США, Латвии, Армении, Грузии, Азербайджана, Таджикистана, Узбекистана, Туркмении, Украины и др.

ВАЖНО ПОМНИТЬ!

при продаже – сделка **ДВУСТОРОННЯЯ**

спрашивайте у Покупателя:

1. Покупка квартиры будет производиться за счет своих средств или с использованием ипотеки?
2. Сколько будет собственников у Покупателя?
3. Планирует ли в дальнейшем Покупатель продавать квартиру ранее установленного срока владения?
4. Будет ли Покупатель обращаться в ИФНС за имущественным вычетом?



Добрый вечер .Вам копировать договор купли продажи на квартиру (в нем просто ипотека),а остальная сумма наличными расписки .По которым Мария сказала получать

19:56

Добрый вечер!
Не поняла Ваш вопрос. 20:00 ✓✓

У меня на квартиру договор купли прода с меньшей суммой .Только та которая взята в ипотеку .Остальные сумму двумя расписками

20:01



ВНИМАНИЕ!!!

После подачи декларации 3 НДФЛ по
продаже недвижимости
через 3 месяца (срок камеральной проверки)

ОБЯЗАТЕЛЬНО

узнайте результат проверки!





Сроки владения имуществом

Для объектов недвижимости, оформленных
в собственность

ПОСЛЕ 01.01.2016г.

минимальный срок владения **5 лет**



Исключения после 01.01.2016 года

Срок владения **3 года СОХРАНЕН**, если право собственности получено:

1. по приватизации
 2. по договору дарения между близкими родственниками
 3. по наследству
 4. по ренте
- 



Изменения с 01.01.2020 года срок владения 3 года

Для единственного жилья (включая совместную собственность супругов).

Это будет касаться комнат, квартир, жилых домов, их частей или долей.

Установлено условие: на момент госрегистрации продажи в собственности гражданина не должно быть других жилых помещений (долей в них).

Однако при этом не будет учитываться "новое" жилье, приобретенное за 90 календарных дней до продажи "старого".



Срок владения при выделении долей детям (оплата ипотеки мат. капиталом)

- **У родителей** срок владения исчисляется с момента **оформления первой доли** (собственности)
- **У детей** срок владения исчисляется с момента **выделения доли** и регистрации собственности



Изменения с 01.01.2019г.

НЕ РЕЗИДЕНТЫ

По общему правилу при продаже имущества, находившего в собственности более минимального срока владения, физлица-резиденты РФ освобождаются от уплаты НДФЛ.

В отношении объектов недвижимого имущества (квартир, комнат и т.д.) такой срок составляет **три года или пять лет** в зависимости от условий возникновения права собственности на них, а в отношении иного имущества (транспортных средств, гаражей и т.д.) - три года.

С 1 января 2019 года ограничения по налоговому статусу физлица отменяются.



Ставка налога для НЕрезидентов

Если имущество продано ранее предельного срока, то доход от его продажи облагается НДФЛ:

- налоговая ставка для **НЕрезидентов** – **30%**
- налоговая ставка для **Резидентов** – **13%**

Планы Минфина по налоговой политике на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов

- ✓ Сокращение срока фактического нахождения физических лиц в Российской Федерации для приобретения статуса налогового резидента Российской Федерации со 183 дней до 90 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев.
- ✓ **Уравнивание налоговой ставки по налогу на доходы физических лиц для резидентов и нерезидентов Российской Федерации аналогично налоговой ставке в размере 13 процентов, применяемой к доходам резидентов Российской Федерации**

Изменения с 01.01.2019г.

- граждане могут не платить НДФЛ с продажи некоторых объектов имущества, которые они использовали в предпринимательской деятельности: **жилых** домов, квартир, комнат, включая приватизированные **жилые помещения**, дач, садовых домиков или доли (долей) в них, а также транспортных средств.
- Важным условием освобождения таких доходов от налогообложения остается **соблюдение минимального предельного срока владения** данным имуществом – три или пять лет.



Вопрос?

На что можно уменьшить
налоговую базу при продаже
квартиры?





Смотрим первичное оформление права собственности:

□ 1. ДКП

□ 2. ДДУ

□ 3. Переуступка

□ 4. Договор мены

□ 1. Дарение

□ 2. Наследство

□ 3. Приватизация



**Налоговую базу по
квартире, за
которую Клиент
платил деньги:**

1. ДКП

2. ДДУ

3. Переуступка

**МОЖНО
УМЕНЬШИТЬ:**

- 1. на расходы, связанные с покупкой квартиры, которую Клиент продает
- 2. на сумму уплаченных процентов по ипотеке с года заключения кредитного договора по дате продажи либо по дате закрытия кредита
- 3. на имущественный вычет при покупке квартиры, если ранее собственник им не пользовался



**Налоговую базу по
квартире, которую
клиент получил
БЕСПЛАТНО:**

1. Приватизация

2. Дарение

3. Наследство

МОЖНО

уменьшить:

- 1. на налоговый вычет 1 млн.руб.
- 2. на имущественный вычет при покупке квартиры

при УСЛОВИИ:

- ✓ Что продажа и покупка новой квартиры, с оформлением собственности, пройдут в одном календарном году
- ✓ Что ранее собственник имущественным вычетом НИКОГДА не пользовался

Зачет имущественного вычета можно сделать ЕСЛИ:

1. Ранее собственник
НИКОГДА не
пользовался
имущественным
вычетом при покупке
квартиры (дома)

2. Заявлять
имущественный вычет
можно по покупкам
квартир,
приобретенным,
начиная с 2001г.:

- ✓ До 2008г.
Имущественный
вычет составит 1
млн.руб.
- ✓ После 2008г.
Имущественный
вычет составит 2
млн.руб.

3. Для зачета **НЕ** имеет
значения:

- ✓ Работающий,
- ✓ Безработный,
- ✓ Пенсионер,
- ✓ Несовершеннолетний
ребенок
- ✓ Женщина в
декретном отпуске



Дополнительные расходы, которые можно поставить при продаже

1. Оплаченные % по ипотечному договору – с года заключения кредитного договора по дату продажи объекта (либо погашения кредита)
2. Материнский капитал
3. Суммы субсидий и средства, полученные по государственному жилищному сертификату



Льготы при продаже недвижимости

Льгот ни для одной категории населения
при продаже недвижимости

НЕТ





Переуступка права требования

Обратите внимание!

При продаже объекта по договору переуступки права требования продавец **ОБЯЗАН** подать декларацию по форме 3 НДФЛ в ИФНС по месту своей регистрации (прописки).



ОБЯЗАТЕЛЬНО

При продаже недвижимости
в Договоре купли-продажи **ОБЯЗАТЕЛЬНО**
прописывать кадастровую стоимость
продаваемого объекта.





Запросы в ИФНС,
Управление по налогам и сборам,
Минфин

Выгода Клиента:

1. ответ по ситуации Клиента
2. в спорной ситуации – трактовка в пользу Клиента (пп.3 п.1 статьи 111 НК РФ)

Новости и последние изменения

Присоединяйтесь «ВКонтакте»

<https://vk.com/id422434566>

Присоединяйтесь Facebook

<https://www.facebook.com/profile.php?id=100010338788770>

Присоединяйтесь INSTAGRAM

<https://www.instagram.com/nataliasignorina/>



Консультации

1. Устная консультация «Вопрос-Ответ» – 500 руб.
 2. Расчет налога при продаже недвижимости – 1000 руб.
- 



Формат вопросов по расчету налога при продаже недвижимости:

- 1. кадастровая стоимость продаваемого объекта?
- 2. Как достался объект: приватизация, наследство, покупка?
- 3. Количество собственников и размеры долей в продаваемом объекте
- 4. Цена продажи
- 5. Будет или была ранее покупка квартиры (дома)?
- 6. Пользовался ли ранее собственник (собственники) имущественным вычетом при покупке квартиры (дома)?



КОНТАКТЫ

Зайцева Наталья

Телефон +7 (910) 504-97-78 (Москва)

+7 (981) 794-10-40 (Санкт-Петербург)

WhatsApp, Viber +7(981) 794-10-40

e-mail: nata9884176755@gmail.com