



Межрайонная ИФНС России № 40  
по Республике Башкортостан

**Семинар 24.11.2016**

**«Об изменении с 2016 года  
порядка налогообложения  
доходов от продажи  
недвижимости»**

# Срок владения при продаже недвижимого имущества до 2016 года



В собственности > 3 лет

В собственности < 3 лет



Освобожден  
ие  
от НДФЛ  
**Обложени  
е  
НДФЛ**

с 2016 года

(Федеральный закон от 29.11.2014 № 382-ФЗ)



В собственности > 5 лет

В собственности < 5 лет

В собственности > 3 лет



Освобожден  
ие  
от НДФЛ  
**Обложени  
е  
НДФЛ**  
Освобождени  
е  
от НДФЛ

на основании приватизации, наследования, дарения от близких родственников, по договору пожизненного содержания с иждивением (рента)

# Определение налоговой базы с 2016 года



ПРОДАЖА



**Доход < кадастровой стоимости** объекта на 1 января года регистрации перехода права собственности \* понижающий коэффициент 0,7



**Налоговая база = кадастровая стоимость объекта \* на понижающий коэффициент 0,7**

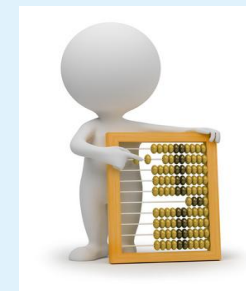


**Доход > кадастровой стоимости** объекта на 1 января года регистрации перехода права собственности \* понижающий коэффициент 0,7



**Налоговая база = доход от продажи (в соответствии с договором продажи)**

# Примеры



## Пример 1.

Квартира приватизирована в январе 2016 года, продана в апреле 2016 года за 1,5 млн. руб. Кадастровая стоимость на 01.01.16 – 8 млн. руб.

70 % от кадастровой стоимости – 5,6 млн. руб. (8 млн. руб. \* 0,7)

**НДФЛ к уплате: 598 тыс. руб.** ((5,6 млн. руб. – 1 млн. руб.) \* 0,13)

## Пример 2.

Квартира приобретена в январе 2016 года за 7 млн. руб., продана в апреле 2016 года за 9 млн. руб. Кадастровая стоимость на 01.01.16 – 8 млн. руб.

70 % от кадастровой стоимости – 5,6 млн. руб. (8 млн. руб. \* 0,7)

**НДФЛ к уплате: 260 тыс. руб.** ((9 млн. руб. – 7 млн. руб.) \* 0,13)

## Пример 3.

Квартира приватизирована в январе 2013 года, продана в апреле 2016 года

за 9 млн. руб. Кадастровая стоимость на 01.01.16 – 8 млн. руб.

70 % от кадастровой стоимости – 5,6 млн. руб. (8 млн. руб. \* 0,7)

**НДФЛ к уплате: 0 руб.** (квартира в собственности более 3 лет)

# Письма Минфина и ФНС России

№	Дата	Номер	Тематика
1	11.07.16	03-04-05/40616	о применении Закона при продаже имущества
2	25.05.15	03-04-07/29913	о включении в расходы % по кредиту
3	26.06.12	03-04-08/7-166	продажа квартир после перепланировки
4	22.07.16	03-04-07/43026	продажа квартир после раздела
5	27.11.14	03-04-05/60438	продажа квартиры, полученной по договору мены
6	22.04.16	03-04-05/23399	- // -
7	01.04.11	03-04-08/10-58	продажа имущества в общей долевой соб-ти
8	15.08.14	03-04-05/40976	- // -
9	25.07.13	ЕД-4-3/13578	продажа квартиры (несколько собственников)
10	19.10.11	03-04-05/7-750	продажа после наследования (срок владения)
11	27.07.16	БС-3-11/3427	получение в дар и последующая продажа
12		судеб. практика	неотделимые улучшения

# Налог на имущество в 2016 году (гл. 32

## НК РФ)

Налогоплательщик  
и

- физические лица – собственники имущества

Объект  
налогообложения

- Жилой дом (в т. ч. жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения ЛПХ, СОД, ИЖС)
- жилое помещение (квартира, комната)
- гараж, машино-место
- иное здание, строение, сооружение, помещение
- единый недвижимый комплекс
- объект незавершенного строительства

Не является  
объектом  
налогообложения

- имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома

# Основные изменения в налогообложении имущества физических лиц

Меняется налоговая база



Инвентаризационная  
стоимость



Кадастровая  
оценка

Вводятся налоговые вычеты

10  $M^2$   
комната

20  $M^2$   
квартира

50  $M^2$   
дом

2

Сохраняются действующие  
льготы и гарантии

15 категорий  
граждан

распространяются на один  
объект каждого типа  
(квартира, дом, гараж и т.д.)

# Федеральные льготы

Размер льготы- 100%

**Льготники:** 15 категорий граждан, в соответствии с ФЗ (НПА ОМС могут устанавливаться дополнительные льготы)

**Условия льготирования для федеральных льгот:**

- ✓ объект стоимостью до 300 млн.рублей
- ✓ объект не используется для предпринимательской деятельности

**Объект льготирования:**

- ✓ квартира или комната
- ✓ жилой дом
- ✓ гараж (машино-место)
- ✓ творческие мастерские, ателье, студии, негосударственные музеи, галереи, библиотеки
- ✓ хозяйственное строение/сооружение, площадью до 50 кв.м, расположенное на земельном участке, предоставленном для ведения ЛПХ, СОД, ИЖС

**1 объект каждого вида**

**Налоговая льгота  
НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ**

- ✓ административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; нежилые помещения, предназначенные (или фактически используемые) под офисы, торговые объекты, объекты общественного питания и бытового обслуживания (перечень объектов соответствии со ст. 378.2 НК РФ)
- ✓ объекты налогообложения с кадастровой стоимостью выше 300 миллионов рублей



# Срок уплаты налога на имущество физических лиц

за 2015 год – не позднее 1 декабря 2016

Ваш регион 02 Республика Башкортостан Вышестоящие органы Видеопомощник Документы РУС ENG A- A+ A+



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

Поиск по сайту



Налогообложение в РФ



Иные функции ФНС



О ФНС России



Контакты и обращения

Главная страница / Налогообложение в Российской Федерации / Действующие в РФ налоги и сборы /

Распечатать

## Налог на имущество физических лиц 2016

### СОДЕРЖАНИЕ СТРАНИЦЫ

- Предварительный расчет налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости
- Особенности исчисления налога исходя из кадастровой стоимости
- Направление налоговых уведомлений
- Вопросы по кадастровой стоимости
- Прием граждан по возникающим вопросам

Начиная с 2016 года налог на имущество физических лиц будет рассчитываться (за налоговый период 2015 год и далее) по новым правилам в соответствии с [главой 32 «Налог на имущество физических лиц»](#) Налогового кодекса РФ.

Органы власти 28 субъектов Российской Федерации субъектов Российской Федерации приняли решение о применении с 01.01.2015 кадастровой стоимости объектов недвижимости в качестве налоговой базы.

[Посмотреть перечень регионов](#)



**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО  
ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ИСХОДЯ ИЗ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

[Перейти](#)

### ЭЛЕКТРОННЫЕ СЕРВИСЫ

[Личный кабинет  
налогоплательщика для  
физических лиц](#)

[Онлайн запись на прием в  
инспекцию](#)

[Письма ФНС России,  
направленные в адрес  
территориальных налоговых  
органов](#)

[Обратиться в ФНС России](#)

[Узнать о жалобе](#)

[Заплати налоги](#)

[Личный кабинет  
налогоплательщика  
юридического лица](#)

[Адрес и платежные реквизиты  
Вашей инспекции](#)

# Интернет – сервисы ФНС России

The screenshot shows the website of the Federal Tax Service of Russia (ФНС России) with the following elements:

- Header:** "Федеральная налоговая служба" (Federal Tax Service), "Ваш регион: 02 Республика Башкортостан", "Вышестоящие органы", "Видеопомощник", "Документы", "РУС ENG", and a search bar.
- Main Navigation:** "ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА" (Physical Persons), "ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ" (Individual Entrepreneurs), and "ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА" (Legal Entities). Each category includes a "Войти в личный кабинет" (Log in to personal cabinet) button.
- News Section (НОВОСТИ):** Features a video titled "Налоговая политика и практика: налогоплательщики могут самостоятельно оценить степень риска своих сделок" (Tax policy and practice: taxpayers can independently assess the degree of risk of their deals) dated 21.06.2016 09:15. Below it are three news items:
  - "Россияне стали чаще пользоваться правом на налоговые вычеты" (Russians are using the right to tax deductions more often) dated 20.06.2016 09:15.
  - "Государственная Дума приняла закон о налогообложении электронных услуг, оказываемых в интернете" (The State Duma has adopted a law on the taxation of electronic services provided in the internet) dated 17.06.2016 10:15.
  - "Предприниматели оценили преимущества..." (Entrepreneurs evaluate the advantages...)
- СМИ О ФНС (Media about FTS):** A section for media coverage.
- ЭЛЕКТРОННЫЕ СЕРВИСЫ (Electronic Services):** A grid of services including:
  - Риски бизнеса: проверь себя и контрагента (Business risks: check yourself and your counterparty)
  - Узнай ИНН (Find INN)
  - Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам (Reference information on rates and benefits for property taxes)
  - Часто задаваемые вопросы (Frequently asked questions)
  - Адреса и платежные реквизиты вашей инспекции (Addresses and payment details of your inspection)
  - Заплати налоги (Pay taxes)
  - Онлайн-запись на приём в инспекцию (Online appointment for inspection)
  - Решения по жалобам (Decisions on complaints)
- Ваше мнение (Your opinion):** A vertical sidebar button.
- Ваш контроль (Your control):** A vertical sidebar button.
- Система маркировки изделий из натурального меха (Natural fur goods marking system):** A highlighted service box.
- Новый порядок применения контрольно-кассовой техники (New order of application of control and cash register equipment):** A highlighted service box.



## Электронные сервисы

### Поиск по разделу





#### Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц ФЛ

Сервис позволяет получать актуальную информацию о задолженности по налогам перед бюджетом, о суммах начисленных и уплаченных налоговых платежей, об объектах собственности, контролировать состояние расчетов с бюджетом, получать и распечатывать налоговые уведомления и квитанции на уплату налогов, осуществлять оплату, заполнять налоговую декларацию 3-НДФЛ в режиме онлайн, направлять декларацию 3-НДФЛ в налоговый орган, подписанную ЭП налогоплательщика, отслеживать статус камеральной проверки декларации 3-НДФЛ, обращаться в налоговые органы без личного визита.



#### Риски бизнеса: проверь себя и контрагента ИП ЮЛ

Сервис позволяет проявить должную осмотрительность при выборе контрагента (поставщика, подрядчика), предоставляет сведения о государственной регистрации ЮЛ, ИП, крестьянских (фермерских) хозяйств, позволяет осуществлять поиск сведений в реестре дисквалифицированных лиц. Содержит информацию об адресах массовой регистрации; сведения о лицах, в отношении которых факт невозможности участия в организации установлен в судебном порядке; сведения о ЮЛ



#### Создай свой бизнес ИП ЮЛ ФЛ

Сервис представляет собой пошаговую инструкцию для начинающих предпринимателей: выбор формы регистрации и режима налогообложения, осуществление государственной регистрации, правила применения контрольно-кассовой техники, информация о процедуре проведения налоговых проверок.



#### Подача электронных документов на государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей ИП ЮЛ ФЛ

Сервис предоставляет возможность направить пакет документов в налоговый орган при осуществлении государственной регистрации ЮЛ и ИП. Требуется наличие ЭП и установка специальной программы подготовки пакета документов.



#### Калькулятор транспортного налога ФЛ

ФЛ

Сервис позволяет физическим лицам рассчитать сумму транспортного налога

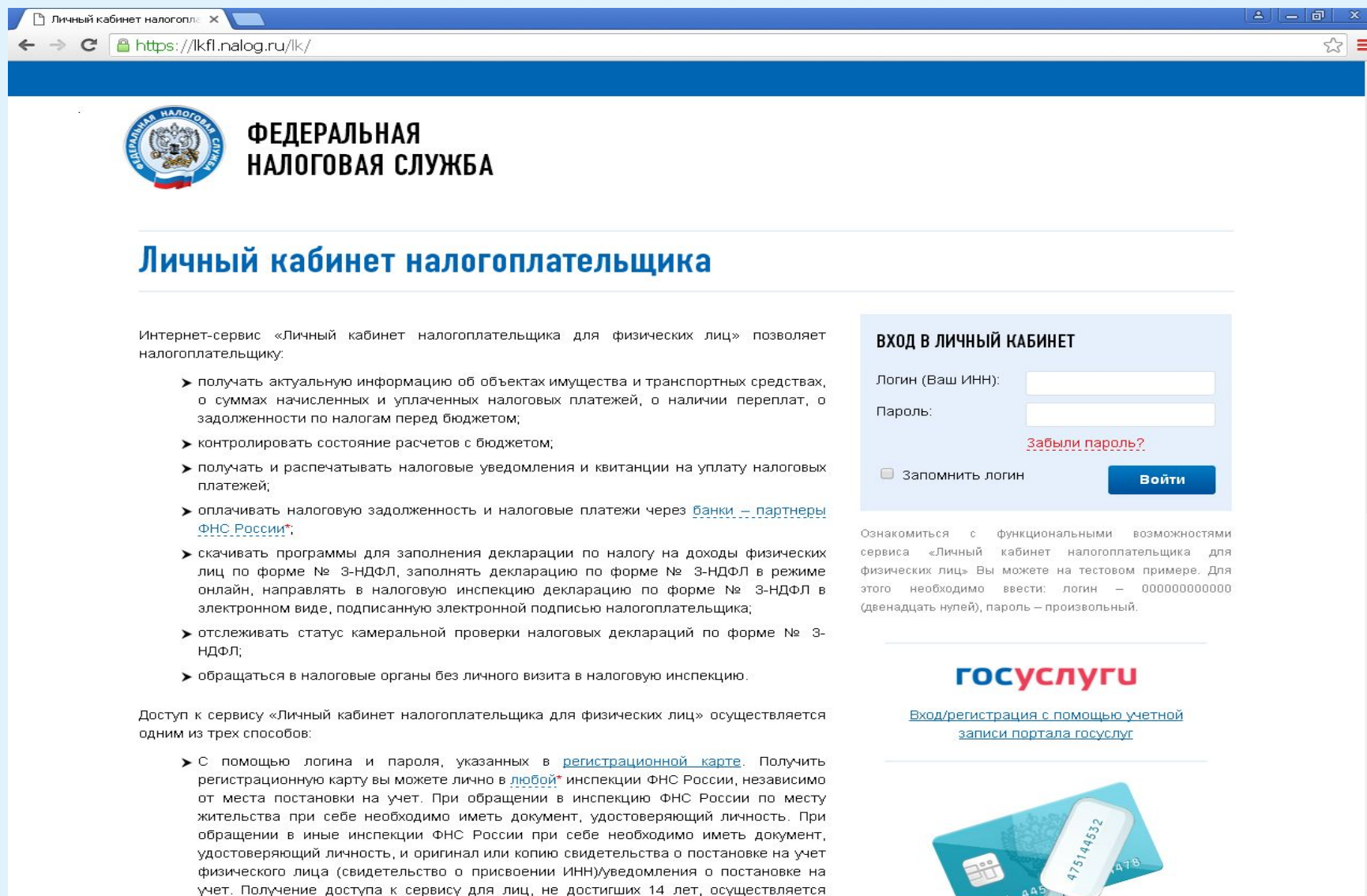


#### Калькулятор земельного налога и налога на имущество физических лиц, исчисляемых исходя из кадастровой стоимости ФЛ

ФЛ

Сервис позволяет рассчитать сумму земельного

# Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://lkfl.nalog.ru/lk/>. The page header features the Federal Tax Service logo and the text "ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА". The main heading is "Личный кабинет налогоплательщика". Below this, there is a descriptive paragraph and a list of services. On the right side, there is a login form titled "ВХОД В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ" with fields for "Логин (Ваш ИНН)" and "Пароль", a "Запомнить логин" checkbox, and a "Войти" button. Below the login form, there is a link to "Забыли пароль?". At the bottom of the page, the "госуслуги" logo is visible, along with a link for "Вход/регистрация с помощью учетной записи портала госуслуг" and an image of a registration card.

Личный кабинет налогоплательщика

Интернет-сервис «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» позволяет налогоплательщику:

- ▶ получать актуальную информацию об объектах имущества и транспортных средствах, о суммах начисленных и уплаченных налоговых платежей, о наличии переплат, о задолженности по налогам перед бюджетом;
- ▶ контролировать состояние расчетов с бюджетом;
- ▶ получать и распечатывать налоговые уведомления и квитанции на уплату налоговых платежей;
- ▶ оплачивать налоговую задолженность и налоговые платежи через [банки – партнеры ФНС России\\*](#);
- ▶ скачивать программы для заполнения декларации по налогу на доходы физических лиц по форме № 3-НДФЛ, заполнять декларацию по форме № 3-НДФЛ в режиме онлайн, направлять в налоговую инспекцию декларацию по форме № 3-НДФЛ в электронном виде, подписанную электронной подписью налогоплательщика;
- ▶ отслеживать статус камеральной проверки налоговых деклараций по форме № 3-НДФЛ;
- ▶ обращаться в налоговые органы без личного визита в налоговую инспекцию.

Доступ к сервису «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» осуществляется одним из трех способов:

- ▶ С помощью логина и пароля, указанных в [регистрационной карте](#). Получить регистрационную карту вы можете лично в [любой\\*](#) инспекции ФНС России, независимо от места постановки на учет. При обращении в инспекцию ФНС России по месту жительства при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность. При обращении в иные инспекции ФНС России при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, и оригинал или копию свидетельства о постановке на учет физического лица (свидетельство о присвоении ИНН)/уведомления о постановке на учет. Получение доступа к сервису для лиц, не достигших 14 лет, осуществляется

**ВХОД В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ**

Логин (Ваш ИНН):

Пароль:


[Забыли пароль?](#)

Запомнить логин

Ознакомиться с функциональными возможностями сервиса «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» Вы можете на тестовом примере. Для этого необходимо ввести: логин – 000000000000 (двенадцать нулей), пароль – произвольный.

**госуслуги**

[Вход/регистрация с помощью учетной записи портала госуслуг](#)





# ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ФИО: ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ  
 ИНН: 000000000000 (ДЕМО)  
 Последний вход: 11.03.2013 00:04:05 MSK  
[Инспекции](#) | [Типовые вопросы](#) | [Обратная связь](#)  
[Профиль](#) | [История действий](#) | [Выход](#)

<b>Объекты налогообложения</b>	<b>Начислено</b> 0 руб.	<b>Уплачено</b> 0 руб.	<b>Переплата/задолженность</b> 1 613 руб. 14 коп./ 274 руб. 99 коп.	<b>Налог на доходы ФЛ</b>	<b>Документы налогоплательщика</b>
--------------------------------	----------------------------	---------------------------	--	---------------------------	------------------------------------

- [Отправить в ИФНС заявление на уточнение информации об объектах](#)
- [Сообщение о наличии объектов имущества и/или транспортных средств](#)
- [Заявление о предоставлении льготы по имущественным налогам](#)
- [Уведомление о выборе льготного объекта](#)

## Объекты налогообложения

**ФИЛЬТР**

Наименование объекта	Сведения об объекте	Сведения о владении и льготах	Наименование ИФНС
<b>Недвижимое имущество</b> Жилые дома ,606108,Нижегородская область,Павловский р-н,Павлово г.,Полянка ул,2,,	<a href="#">Налоговая база</a>	Вид права: <b>Индивидуальная</b> Доля: <b>1</b> Дата рег.: <b>18.12.2003</b>	<a href="#">5252</a> - Межрайонная ИФНС России № 7 по Нижегородской области
<b>Недвижимое имущество</b> Квартиры ,606108,Нижегородская область,Павловский р-н,Павлово г.,Ленина ул,1,,10	Условный номер объекта: <b>52:52:02/071/2007:235</b> <a href="#">Налоговая база</a>	Вид права: <b>Индивидуальная</b> Доля: <b>1</b> Дата рег.: <b>28.03.1998</b>	<a href="#">5252</a> - Межрайонная ИФНС России № 7 по Нижегородской области
<b>Земельный участок</b> 52:33:24:96 ,606100,Нижегородская область,Павловский р-н,Павлово г.,9-Е МАРТА-ул,В-200 М НА СЕВЕРО-ВОСТОК ОТ А-1, ГАРАЖ 1.6,,	Категория земли: <b>Прочие земельные участки</b> Дата кадастрового учета: <b>01.06.2000</b> Площадь: <b>30.00 кв.м.</b> Разрешенное использование: <b>ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ГАРАЖ</b> <a href="#">Налоговая база</a>	Вид права: <b>Постоянное бессрочное пользование</b> Доля: <b>1</b> Дата рег.: <b>01.06.2000</b> Дата прекращения: <b>31.12.2003</b>	<a href="#">5252</a> - Межрайонная ИФНС России № 7 по Нижегородской области
<b>Земельный участок</b> 52:33:31:7	Категория земли: <b>Земельные участки, предоставленные для жилищного строительства</b> Дата кадастрового учета: <b>01.03.2004</b>	Вид права: <b>Индивидуальная</b> Доля: <b>1/2</b>	<a href="#">5252</a> - Межрайонная ИФНС России № 7 по Нижегородской области



# ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ФИО: ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ  
ИНН: 00000000000 (ДЕМО)  
Последний вход: 11.03.2013 00:04:05 MSK  
[Инспекции](#) | [Типовые вопросы](#) | [Обратная связь](#)  
[Профиль](#) | [История действий](#) | [Выход](#)

Объекты налогообложения	<b>Начислено</b> 0 руб.	Уплачено 0 руб.	Переплата/задолженность 1 613 руб. 14 коп./1 274 руб. 99 коп.	Налог на доходы ФЛ	Документы налогоплательщика
-------------------------	----------------------------	--------------------	--	--------------------	-----------------------------

## Начислено

**ФИЛЬТР** Уведомления от всех инспекций ФНС Все начисления

В связи с переносом срока уплаты физическими лицами имущественных налогов (не позднее 1 декабря) налоговые уведомления будут сформированы и размещены в Личном кабинете не позднее 15 октября 2016.

Вид налога	Начислено налога	Сумма к уплате	Срок уплаты	Наименование ИФНС
<b>НАЛОГОВОЕ УВЕДОМЛЕНИЕ №154607 (просмотр)</b>				
<a href="#">Земельный налог</a>	97 руб. 51 коп.	97 руб. 51 коп.	01.11.2014	<a href="#">5252</a> - Межрайонная ИФНС России № 7 по Нижегородской области
<a href="#">Налог на имущество</a>	209 руб. 32 коп.	209 руб. 32 коп.	01.11.2014	
<a href="#">Транспортный налог</a>	5 717 руб. 09 коп.	5 717 руб. 09 коп.	01.11.2014	

[Оплатить начисления](#)



# ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ФИО: ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ  
ИНН: 000000000000 (ДЕМО)  
Последний вход: 11.03.2013 00:04:05 MSK  
[Инспекции](#) | [Типовые вопросы](#) | [Обратная связь](#)  
[Профиль](#) | [История действий](#) | [Выход](#)

	Объекты налогообложения	Начислено 0 руб.	Уплачено 0 руб.	Переплата/задолженность 1 613 руб. 14 коп./1 274 руб. 99 коп.	Налог на доходы ФЛ	Документы налогоплательщика
--	----------------------------	---------------------	--------------------	--	-----------------------	--------------------------------

## Статус проверки 3-НДФЛ

- [Заполнить/отправить декларацию онлайн](#)
- [Скачать программу для заполнения налоговой декларации](#)
- [Уведомления о непредставлении налоговых деклараций по налогу на доходы физических лиц](#)
- [Заявление о подтверждении права на получение имущественных вычетов](#)
- [Заявление о подтверждении неполучения социального вычета](#)

Рег. номер декларации	Дата поступления в налоговый орган	Дата регистрации декларации	Ход камеральной проверки	Дата завершения камеральной проверки	Наименование ИФНС
--------------------------	--	--------------------------------	-----------------------------	--	-------------------

### ХОД ПРОВЕРКИ ДЕКЛАРАЦИИ ЗА 2012 ГОД

2466000020397087	25.04.2013	25.04.2013	Завершена	25.07.2013	<a href="#">5252</a> - Межрайонная ИФНС России № 7 по Нижегородской области
------------------	------------	------------	-----------	------------	---



Результат камеральной проверки: **Принято решение о предоставлении налогового вычета**  
(решение №67890 от 27.07.2013 по акту №12345 от 26.07.2013).

Сумма имущественного вычета: **10 466 руб.**

[Сформировать заявление на возврат](#)



# ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ФИО: ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ  
ИНН: 000000000000 (ДЕМО)  
Последний вход: 11.03.2013 00:04:05 MSK  
[Инспекции](#) | [Типовые вопросы](#) | [Обратная связь](#)  
[Профиль](#) | [История действий](#) | [Выход](#)

	Объекты налогообложения	Начислено 0 руб.	Уплачено 0 руб.	Переплата/задолженность 1 613 руб. 14 коп./1 274 руб. 99 коп.	Налог на доходы ФЛ	Документы налогоплательщика
--	----------------------------	---------------------	--------------------	--	-----------------------	--------------------------------

## Профиль пользователя

- [Персональные данные](#)
- [Получение сертификата ключа проверки электронной подписи](#)

Получение сертификата ключа проверки электронной подписи

Сменить пароль

Текущий пароль \*:

Новый пароль \*:

Новый пароль еще раз \*:

Номер телефона: +7 (351) 300-20-10

E-mail: email@domain.com (E-mail подтвержден)

Отправить на данный e-mail письмо для его подтверждения

- Подписаться на получение сообщений из инспекций по e-mail
- Использовать Личный кабинет для получения документов в электронной форме ?



