

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ



ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ ПРИ ПРОДАЖЕ

- жилые дома,
- квартиры,
- комнаты,
- жилые помещения,
- дачи, садовые домики
- земельные участки
- гаражи
- доли в указанном имуществе,
принадлежащие физическим и/или
юридическим лицам на праве собственности
менее срока, установленного
законодательством РФ

Случаи, при которых минимальный срок владения составляет 3 года

Внесенными в 2016 году изменениями в Налоговый кодекс РФ установлено, что минимальный срок владения объектом недвижимого имущества (по истечении которого налогоплательщик освобождается от уплаты налога) составляет **3 года** для объектов недвижимого имущества, в отношении которых соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

1. право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком **в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником;**
2. право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в результате **приватизации;**
3. право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком - **плательщиком ренты** в результате передачи имущества по договору пожизненного

**В остальных случаях
минимальный предельный
срок владения объектом
недвижимого имущества
составляет 5 лет,
если иное не установлено
Законом субъекта РФ.**

Таким образом, при
продаже имущества,
находившегося в
собственности более 3 или
5 лет, налог платить не
нужно и не требуется
заполнять и сдавать
налоговую декларацию.

Расчет налога при продаже недвижимости

Действующим законодательством предоставлено право продавцу воспользоваться **либо налоговым вычетом** при продаже недвижимости **либо** рассчитать налог с **учетом понесенных затрат на ее приобретение**. При подаче декларации налогоплательщик сам может определить, какой из вариантов **ему более выгоден**

Статьей 220 НК РФ
установлен размер
налогового вычета в
размере **от 250 тысяч
рублей до 1 000 000 рублей**

Вид объекта недвижимости	Сумма налогового вычета	Основани е
при продаже жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков или доли (долей) в указанном имуществе	1 000 000 рублей	ст. 220 НК РФ
при продаже иной недвижимости (например, гаража)	250 000 рублей	ст. 220 НК РФ

Расходы по приобретенной недвижимости.

В соответствии со ст. 220 НК РФ налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.

К расходам, связанным с приобретением недвижимости относятся не только сумма, заплаченная при покупке, но и проценты по ипотечным кредитам, выплаченные по

СРАВНИВАЕМ:

ПЛАНИРУЕМ
АЯ СУММА В
ДОГОВОРЕ
КУПЛИ -
ПРОДАЖИ

КАДАСТРОВ
АЯ
СТОИМОСТЬ
* 0,7
(понижающий
коэффициент

ПРИМЕР:

КВАРТИРА ПРИОБРЕТЕНА ПО ДОГОВОРУ
ДАРЕНИЯ МЕНЕЕ 3 ЛЕТ НАЗАД, СЕЙЧАС
ПРОДАЕТСЯ ЗА 2 000 000 р., кадастровая
стоимость на день расчета составляет
2 500 000 р.

РАСЧЕТ:

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ СОСТАВЛЯЕТ 2 500
000 р.

$2\,500\,000 \text{ р.} * 0,7 = 1\,750\,000 \text{ р.}$

СУММА В ДОГОВОРЕ КУПЛИ – ПРОДАЖИ 2 000 000
р.

$2\,000\,000 \text{ р.} - 1\,000\,000 \text{ р.} = 1\,000\,000 \text{ Р.}$

$1\,000\,000 \text{ р.} * 13\% = 130\,000 \text{ р.}$

СУММА НА ПОБУ – 130 000 р.

ПРИМЕР:

КВАРТИРА ПРИОБРЕТЕНА ПО ДОГОВОРУ ДАРЕНИЯ МЕНЕЕ 3 ЛЕТ НАЗАД, СЕЙЧАС ПРОДАЕТСЯ ЗА 2 000 000 р., кадастровая стоимость на день расчета 3 500 000 р.

РАСЧЕТ:

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ СОСТАВЛЯЕТ 3 500 000 р.

$3\,500\,000 \text{ р.} * 0,7 = 2\,450\,000 \text{ р.}$

СУММА В ДОГОВОРЕ КУПЛИ – ПРОДАЖИ 2 000 000 р.

$2\,450\,000 \text{ р.} - 1\,000\,000 \text{ р.} = 1\,450\,000 \text{ Р.}$

$1\,450\,000 \text{ р.} * 13\% = 188\,500 \text{ р.}$

СУММА НАПОГА – 188 500 р.

ПРИМЕР:

КВАРТИРА ПРИОБРЕТЕНА ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ – ПРОДАЖИ ЗА 2 000 000 р. МЕНЕЕ 5 ЛЕТ НАЗАД, СЕЙЧАС ПРОДАЕТСЯ ЗА 3 300 000 р., кадастровая стоимость на день расчета составляет 5 500 000 р.

РАСЧЕТ:

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ СОСТАВЛЯЕТ 5 500 000 р.

$5\,500\,000 \text{ р.} * 0,7 = 3\,850\,000 \text{ р.}$

СУММА В ДОГОВОРЕ КУПЛИ – ПРОДАЖИ 3 300 000 р.

$3\,850\,000 \text{ р.} - 2\,000\,000 \text{ р.} = 1\,850\,000 \text{ р.}$

$1\,850\,000 \text{ р.} * 13\% = 240\,500 \text{ р.}$

СУММА НАЛОГА – 240 500 р.

ПРИМЕР:

КВАРТИРА ПРИОБРЕТЕНА ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ – ПРОДАЖИ ЗА 2 000 000 р. МЕНЕЕ 5 ЛЕТ НАЗАД, СЕЙЧАС ПРОДАЕТСЯ ЗА 3 000 000 р., кадастровая стоимость на день расчета составляет 3 500 000 р.

РАСЧЕТ:

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ СОСТАВЛЯЕТ 3 500 000 р.

$3\,500\,000 \text{ р.} * 0,7 = 2\,450\,000 \text{ р.}$

СУММА В ДОГОВОРЕ КУПЛИ – ПРОДАЖИ 3 000 000 р.

$3\,000\,000 \text{ р.} - 2\,000\,000 \text{ р.} = 1\,000\,000 \text{ р.}$

$1\,000\,000 \text{ р.} * 13\% = 130\,000 \text{ р.}$

СРОКИ ПОДАЧИ НАЛОГОВОЙ ДЕКЛАРАЦИИ:

- ▣ продавцу необходимо заполнить и подать декларацию по форме 3-НДФЛ и рассчитать сумму налога самостоятельно
- ▣ срок подачи до 30 апреля года, следующего за годом продажи недвижимости
- ▣ место подачи – по месту жительства налогоплательщика
- ▣ можно лично, почтовым отправлением с описью вложения или в электронной форме (в том числе через портал ГОСУСЛУГИ или личный кабинет налогоплательщика)
- ▣ оплата налога – с 1 мая по 15 июля года, следующего за годом продажи недвижимости

НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ ПРИ ПОКУПКЕ:

- 13 %
- 2 000 000 РУБЛЕЙ
- ОБЪЕКТ ПОКУПКИ - ЛЮБОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
- МАКСИМАЛЬНАЯ СУММА, ПОДЛЕЖАЩАЯ ВОЗВРАТУ, ПРИ ПОКУПКЕ ОБЪЕКТА В ИПОТЕКУ 360 000 РУБЛЕЙ