

Изменения в налоговом законодательстве 2016 года



Родионова Н. А.

01.03.2016 г.

Содержание

1. Минимальный срок владения объектом недвижимости на территории ХМАО - Югра - 3 года
2. Налоговая база
3. Пример определения налоговой базы и расчет налога
4. Как определить срок владения недвижимого имущества?





Минимальный срок владения 3 года



Этажи

На основании ст. 217.1 Налогового кодекса РФ установлены два минимальных предельных срока владения объектом недвижимого имущества, по иссечении которых налогоплательщик имеет право продать объект недвижимости без последствии оплаты налога:

- 3 года; - 5 лет.

Минимальный срок владения недвижимым имуществом 5 лет, распространяться только на сделки право на которое было зарегистрировано после 01.01.2016 г.

На основании закона № 70 – оз от 24.09.2015 года принятым Думой Ханты-Мансийского автономного округа - Югры **Минимальный срок владения недвижимым имуществом 3 года.**

Налоговая база



С 1 января 2016 года изменился порядок определения налоговой базы:

В случае, когда цена продажи объекта недвижимости менее его кадастровой стоимости, умноженной на коэффициент 0,7, налоговая база по сделке определяется равной кадастровой стоимости объекта, умноженной на коэффициент 0,7.



изменения распространяются только на объекты недвижимости, право собственности на которые было зарегистрировано после 01.01.2016 г.
Постановления правительства финансов РФ от 21.01.2016 г. №03-04-05/2050)

Пример определения налоговой базы

1) По договору купли-продажи стоимость квартиры составляет 1 500 000 руб. Ее кадастровая стоимость 4 000 000 руб.

В данной ситуации кадастровая стоимость умноженная на понижающий коэффициент составит 2 800 000 руб. ($4\,000\,000 \times 0,7$).

Это больше чем договорная цена. Поэтому в доход включают кадастровую стоимость.

2) По договору купли-продажи стоимость квартиры составляет 4 000 000 руб. Ее кадастровая стоимость 5 000 000 руб.

В данной ситуации кадастровая стоимость умноженная на понижающий коэффициент составит 3 500 000 руб. ($5\,000\,000 \times 0,7$).

Это меньше чем договорная цена. Поэтому в доход включают договорную стоимость.

Как рассчитать налог?

Пример № 1:

Квартира приобретена по договору дарения в 2015 г.

В 2016 г. её решили продать за 2 800 000

Расчет: $2\,800\,000$ (сумма дохода) – $1\,000\,000$ (налоговый вычет) = $1\,800\,000 * 13\%$
= $234\,000$ (налог);



Как рассчитать налог?

Пример № 2:

Квартира приобретена по договору купли-продажи в 2015 г., за 2 800 000

В 2016 г. её решили продать за 2 800 000

Расчет: 2 800 000 (сумма дохода) – 2 800 000 (сумма расхода) = 0 (налог);



Как рассчитать налог?

Пример № 3:

Квартира приобретена по договору дарения в 2016 г.

В 2016 г. её решили продать за 2 800 000

Кадастровая стоимость: 4 500 000

70 % от кадастровой стоимости: 3 150 000

Расчет: $3\,150\,000$ (70 % от кадастровой стоимости) – $1\,000\,000$ (налоговый вычет)
 $= 2\,150\,000 * 13\% = 279\,500$ (налог);



Как рассчитать налог?

Пример № 4:

Квартира приобретена по договору купли-продажи в 2016 г., за 2 800 000

В 2016 г. её решили продать за 2 800 000

Кадастровая стоимость: 4 500 000

70 % от кадастровой стоимости: 3 150 000

Расчет: $3\,150\,000$ (70 % от кадастровой стоимости) – $2\,800\,000$ (сумма расхода) = $350\,000 * 13\% = 45\,500$ (налог).



Как определить срок владения недвижимого имущества?



ЭТАЖИ

- Если право собственности налогоплательщика на квартиру признано решением суда, моментом возникновения этого права является дата вступления в силу решения суда. Таким образом, именно с этого момента отсчитывается период владения квартирой (**Письмо Минфина России от 14.08.2013 N 03-04-05/32983**);
- В случае приобретения квартиры в строящемся доме по договору участия в долевом строительстве имущественный налоговый вычет может быть получен до регистрации права собственности на квартиру при условии оформления акта приема-передачи квартиры, а право собственности возникает с момента регистрации такого права в регистрирующем органе (**Письмо Минфина России от 19.08.2013 N 03-04-05/33791**);

Как определить срок владения недвижимого имущества?



ЭТАЖИ

- Квартира, полученная в качестве компенсации за снос прежнего жилья. Его началом следует считать регистрацию прав собственности налогоплательщика на новое жилье, предоставленное взамен снесенного. Тот факт, что налогоплательщик получил указанное жилье во временное владение и пользование по договору найма задолго до регистрации, не учитывается для определения срока нахождения квартиры в собственности ([Письмо Минфина России от 17.10.2012 N 03-04-05/10-1199](#));

Как определить срок владения недвижимого имущества?



ЭТАЖИ

- При объединении нескольких объектов недвижимого имущества в один образуется новый объект недвижимости. Например, такая ситуация может возникнуть при объединении двух квартир в одну в результате перепланировки, при слиянии нескольких земельных участков. Период нахождения в собственности вновь образованного объекта недвижимости будет исчисляться с даты новой регистрации ([Письма Минфина России от 27.06.2012 N 03-04-05/7-786](#), от [07.06.2012 N 03-04-05/9-697](#), от [26.01.2012 N 03-04-05/7-75](#), от [21.04.2011 N 03-04-05/7-281](#), от [27.01.2011 N 03-04-05/7-38](#));

Как определить срок владения недвижимого имущества?



- Раздел помещения без изменения его внешних границ не влечет прекращения права собственности налогоплательщика на объект недвижимости. Следовательно, моментом возникновения права собственности на вновь созданные помещения нужно считать дату первоначальной государственной регистрации права собственности на первоначальное помещение ([Письма Минфина России от 23.08.2012 N 03-04-05/7-993](#), от 23.08.2012 N 03-04-05/7-992, от 06.07.2012 N 03-04-05/7-853, от 26.06.2012 N 03-04-08/7-166);

Как определить срок владения недвижимого имущества?



ЭТАЖИ

- В отношении имущества, полученного по наследству, право собственности возникает со дня открытия наследства (дня смерти наследодателя) независимо от момента государственной регистрации этих прав (**ст. 1114, п. 4 ст. 1152 ГК РФ, Письма Минфина России от 20.09.2013 N 03-04-05/39127, от 28.03.2013 N 03-04-05/5-303, от 26.03.2013 N 03-04-05/5-291, от 04.06.2012 N 03-04-05/5-682, от 28.04.2012 N 03-04-05/7-566, от 27.03.2012 N 03-04-05/7-386, от 27.03.2012 N 03-04-05/7-383, от 14.02.2012 N 03-04-05/7-175, от 29.11.2011 N 03-04-05/7-963, от 24.11.2011 N 03-04-05/7-948, УФНС России по г. Москве от 10.03.2011 N 20-14/4/21822, от 12.05.2010 N 20-14/4/049629**);

Как определить срок владения недвижимого имущества?



ЭТАЖИ

- Собственник доли в имуществе наследует другую долю (ее часть), принадлежавшую умершему сособственнику. В этом случае период нахождения в собственности доли (ее части), полученной в результате наследования, исчисляется с даты первоначальной регистрации права собственности на долю в имуществе. Изменение состава собственников не означает, что у налогоплательщика прерывается период владения объектом недвижимости (**ст. 235 ГК РФ, см. также Письмо Минфина России от 26.08.2011 N 03-04-05/7-604**).

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !

ВОПРОСЫ ?