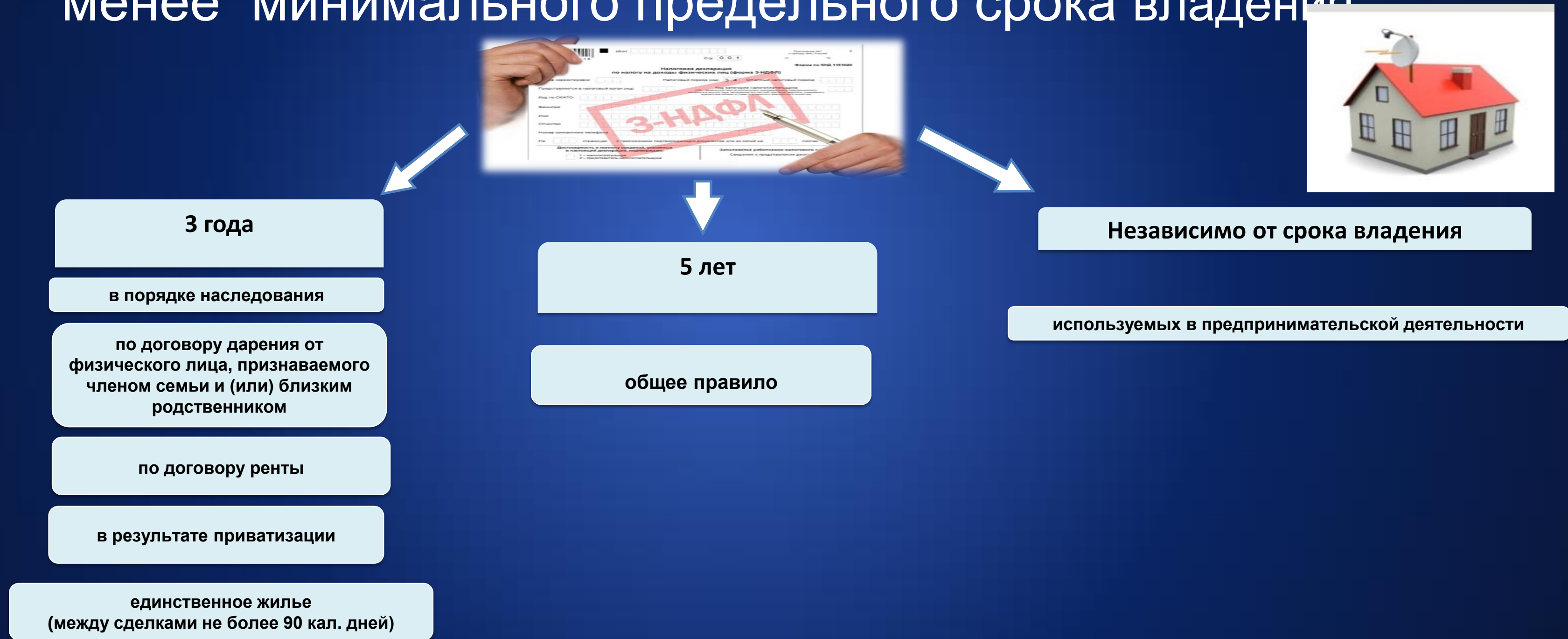




# Налогообложение операций с недвижимостью

Спикер: начальник отдела камерального  
контроля № 2  
УФНС России по Пермскому краю  
Н.Г. Верховланцева

# Обязанность декларирования доходов – продажа имущества менее минимального предельного срока владения



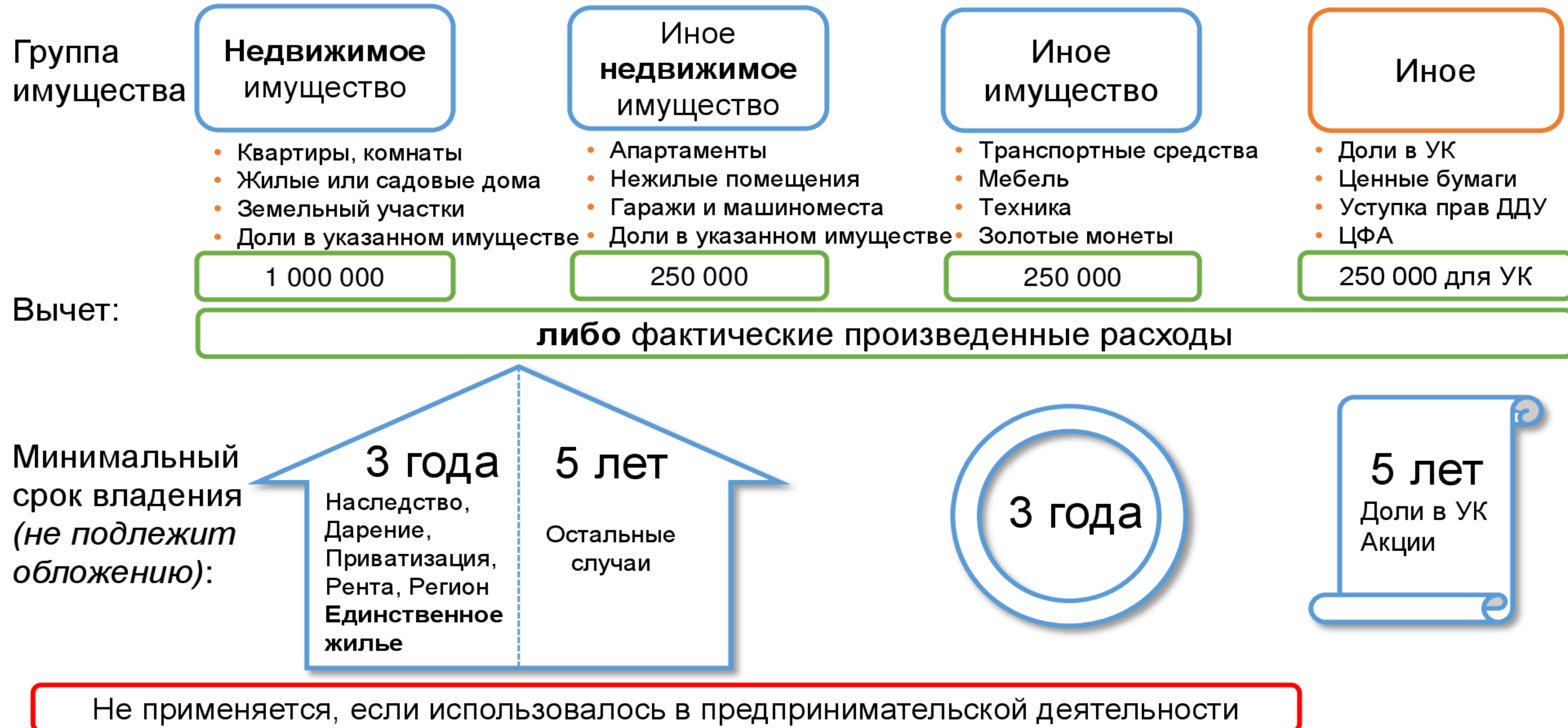
# Освобождение от налогообложения доходов от реализация имущества, полученных семьями с 2 и более детьми

## Условия:

- ☒ Дети в возрасте до 18 лет или 24 лет, если ребенок обучается очно
- ☒ КС проданного объекта  $\leq 50$  млн. руб.
- ☒ До 30 апреля следующего года купили новое жилье с  $S$  (м<sup>2</sup>) нового  $> S$  (м<sup>2</sup>) проданного или КС нового  $> КС$  проданного
- ☒ НП или члены семьи не владеют более 50% в праве собственности на иное жилье  $S$  (м<sup>2</sup>)  $> S$  (м<sup>2</sup>) нового жилья



# Имущественные вычеты по видам имущества при продаже



## Особенности при продаже и получении в дар имущества

### Единственное жилье (3-5 лет)

На дату государственной регистрации перехода права проданного объекта у налогоплательщика в собственности (включая *собственность супругов*) не находится иного **жилого** помещения (не учитываются помещения, приобретенные в течение 90 дней)

### Течение срока с оплаты по ДДУ

Срок владения считается с даты полной оплаты новостройки по ДДУ (или договору уступки)

### Течение срока с первой даты

Срок владения считается с даты регистрации первой доли (в том числе доли супруга)

### Продажа имущества менее 1 млн.

При продаже имущества в пределах имущественного вычета по группам (1 млн., 250 тыс.) декларацию можно не представлять

### Расходы наследодателя (дарителя)

Можно применить фактически произведенные расходы наследодателя (срок владения *считается с даты смерти*) или дарителя

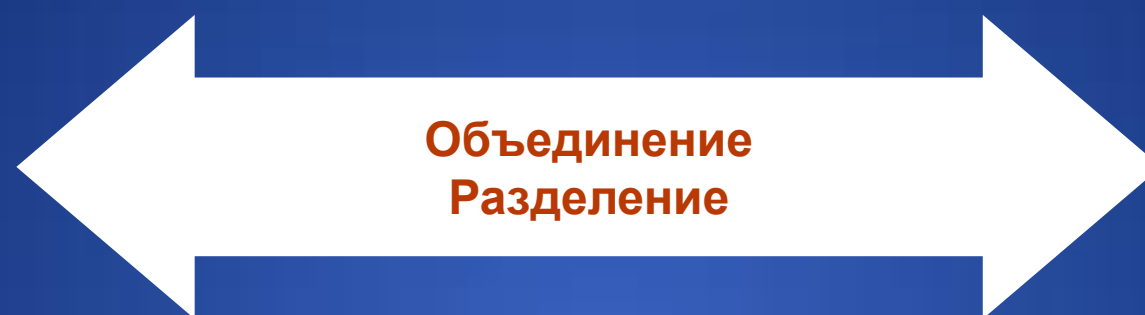
### Выделение долей детям

Доходы можно уменьшить на подтвержденные расходы родителей в соответствии с долей владения

### Сравнение с кадастровой стоимостью

Если доход от продажи < 70% от КС на 1 января года продажи имущества, то доход принимается как 70% от КС

# Исчисление минимального предельного срока владения жилым помещением, образованным в результате объединения, разделения, перераспределения



01.01.2017



ДО

ПОСЛЕ

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ

Срок владения считаем с даты государственной регистрации на первоначальный объект

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ

Срок владения считаем с даты государственной регистрации на вновь образованный объект



## Изменения законодательства в части освобождения доходов от НДФЛ



Федеральный закон от 29.05.2023 № 198-ФЗ

Доход от продажи земельного участка, на котором расположено продаваемое жилое помещение, и доход от продажи хозяйственных строений на нем **не подлежат налогообложению НДФЛ.**



Указанный доход освобождается от налогообложения независимо от срока нахождения в собственности налогоплательщика. При этом должны соблюдаться следующие условия: продажа земельного участка, хозяйственных строений и сооружений должна осуществляться одновременно с продажей жилого помещения, освобождаемого от налогообложения в соответствии с пунктом 2.1 статьи 217.1 Налогового кодекса; такое имущество не использовалось в предпринимательской деятельности.

Такое освобождение распространяется на доходы, полученные начиная с налогового периода 2023 года.



## Изменения законодательства **в части доходов от продажи имущества**



*Федеральный закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ*

### **Определен порядок применения новой кадастровой стоимости реализованного объекта недвижимости**



В случае изменения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости этого объекта недвижимого имущества, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении доходов налогоплательщика от продажи этого объекта недвижимого имущества начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

**Изменения применяются к доходам, начиная с 01.01.2023**

*Письмо Минфина России от 04.08.2023 N 03-04-07/73249*

*(доведено по системе ТНО письмом ФНС России от СД-4-11/10424@)*

## Методологическая позиция о возможности получения имущественного налогового вычета по НДФЛ в части расходов на покупку жилья, если до 01.01.2014 был получен вычет на покупку иного жилья

*Например, Письмо Минфина России от 17.03.2022 N 03-04-05/20238*



В отношении жилья, приобретенного до 1 января 2014 года, имущественный налоговый вычет как в части расходов на новое строительство, так и в части расходов, направленных на погашение процентов по кредитам, полученным на его приобретение, предоставлялся только в отношении одного и того же объекта недвижимого имущества.

При этом повторное предоставление имущественного налогового вычета в соответствии с положениями подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса (в редакции, действующей в отношении правоотношений, возникших до 1 января 2014 года) не допускается.

Таким образом, в случае если имущественный налоговый вычет был предоставлен в отношении объекта недвижимого имущества, приобретенного до 1 января 2014 года, то оснований для получения указанного вычета в отношении другого объекта недвижимого имущества, приобретенного после 1 января 2014 года, не имеется.

## Методологическая позиция по определению срока владения квартирой, полученной «обманутым дольщиком» взамен указанной в договоре долевого участия

*Письмо Минфина России от 21.04.2022 N 03-04-07/35782  
(доведено по системе ТНО письмом ФНС России от 27.04.2022 N БС-4-11/5168@)*



Положения абзаца четвертого пункта 2 статьи 217.1 Кодекса применяются к жилому помещению, непосредственно переданному налогоплательщику и указанному в соответствующем договоре участия в долевом строительстве, и **не распространяются на объект недвижимого имущества, полученного взамен такого жилого помещения.**

В этой связи, если квартира приобретена налогоплательщиком в соответствии с договором участия в долевом строительстве, то доход от ее продажи освобождается от обложения налогом на доходы физических лиц при соблюдении условий, установленных статьей 217.1 Кодекса.

Если установленные условия не соблюдаются, то доход от продажи недвижимого имущества подлежит налогообложению в установленном порядке.

## Методологическая позиция по определению срока владения объектом недвижимости, образованного в результате объединения / разъединения

*Письмо Минфина России от 19.08.2022 N 03-04-07/81087  
(доведено по системе ТНО письмом ФНС России от 29.08.2022 N СД-4-11/11310)*



Если в результате действий с объектами недвижимого имущества образуются новые объекты недвижимого имущества, а старые объекты прекращают свое существование и прекращаются права на старые объекты, то **минимальный предельный срок владения такими новыми объектами исчисляется с даты государственной регистрации на них права собственности.**

До 1 января 2017 года государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществлялась в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Таким образом, при рассмотрении конкретных ситуаций по вопросу наличия или отсутствия обязанности по уплате налога на доходы физических лиц с доходов, полученных от продажи недвижимого имущества, должны учитываться законодательные нормы, действовавшие на момент возникновения права собственности на проданный объект недвижимого имущества

С 01.01.2024 при продаже жилых помещений или доли (долей) в них, образованных в результате **раздела, перепланировки или реконструкции** жилого помещения, в срок нахождения в собственности включается срок нахождения в собственности **исходного** жилого помещения.

в случае образования жилого помещения в результате **объединения** жилых помещений срок нахождения в собственности исчисляется с даты приобретения им в собственность **последнего из объединенных** жилых помещений.

В случае продажи доли в объекте недвижимого имущества, приобретенной с использованием **материнского капитала** или в качестве условия использования средств бюджета на приобретение объекта недвижимого имущества, срок нахождения такой доли исчисляется с даты приобретения этого объекта в собственность членом семьи налогоплательщика-владельцем сертификата на материнский (семейный) сертификат) и (или) его супругом (супругой).

Если земельный участок образован в результате раздела или перераспределения исходного земельного участка в связи с **изъятием для государственных и муниципальных нужд**. При этом в минимальный предельный срок владения таким земельным участком включается срок нахождения в собственности исходного земельного участка.

п. 2 ст. 217.1 НК РФ **(Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ)**.

## Способы представления 3-НДФЛ

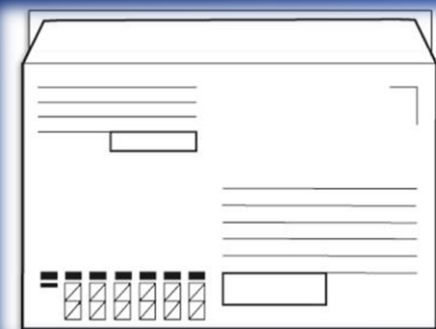
1

Лично или  
через  
представителя



2

По почте заказным  
письмом с описью  
вложения



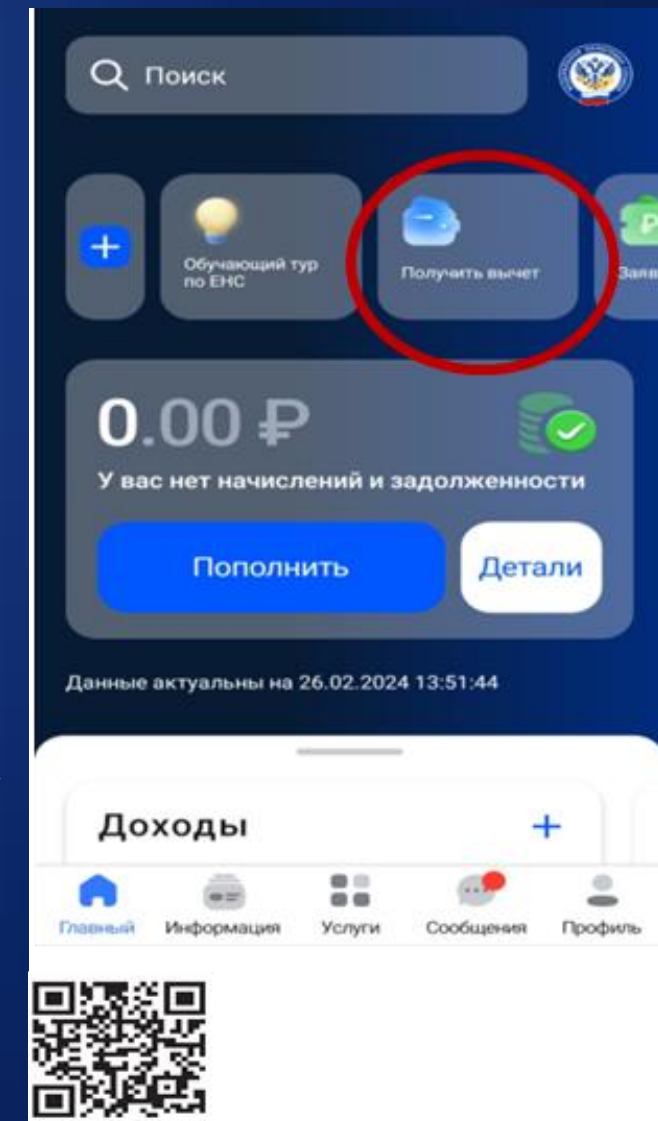
3

Через МФЦ



4

Личный кабинет  
физического лица  
**! Самый удобный способ**



Контроль за уплатой НДФЛ с доходов от продажи или получения в дар недвижимости

Продажа  
недвижимости



Получение в дар  
недвижимости



3-НДФЛ не  
позднее  
02.05.2024

Есть обязанность

При  
неисполнении  
обязанности  
по декларированию

С 16.07.2024  
Акт КНП с доначислением:

- НДФЛ, исходя  
из сведений, полученных от  
Росреестра

- ШТРАФНЫХ САНКЦИЙ  
(ст. 119, 122 НК РФ)

Пояснения



# Упрощенный порядок получения имущественных налоговых вычетов

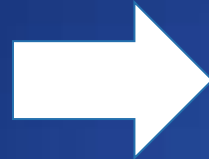


**НЕ НУЖНО**  
ПРЕДСТАВЛЯТЬ 3-НДФЛ  
И ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ  
ДОКУМЕНТЫ

ПРАВО НА ВЫЧЕТ  
ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ  
НА ОСНОВАНИИ  
ИНФОРМАЦИИ,  
**ИМЕЮЩЕЙСЯ**  
В НАЛОГОВЫХ ОРГАНАХ



НЕОБХОДИМО  
ПОДПИСАТЬ  
В ЛИЧНОМ КАБИНЕТЕ  
НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКА  
**ПРЕДЗАПОЛНЕННОЕ**  
ЗАЯВЛЕНИЕ  
НА ВЫЧЕТ



**1 МЕСЯЦ**  
КАМЕРАЛЬНАЯ  
НАЛОГОВАЯ ПРОВЕРКА  
**+ 15 ДНЕЙ**  
НА ВОЗВРАТ СРЕДСТВ

