

Об изменениях в налоговом законодательстве по НДФЛ в сфере недвижимости

**Заместитель начальника отдела камерального
контроля № 2
УФНС России по Пермскому краю
Ю.А. Марченко
2025**

Обязанность декларирования доходов – продажа недвижимости менее минимального предельного срока владения



3 года

в порядке наследования

по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником

в результате приватизации

по договору ренты

единственное жилье (между сделками не более 90 кал. дней). Включается собственность супругов!

5 лет

общее правило

Независимо от срока владения

используемых в предпринимательской деятельности



Срок владения недвижимостью

Общее правило! С момента государственной регистрации права собственности

Иные случаи:

***ДДУ** – срок владения с даты полной оплаты новостройки по ДДУ (или договору уступки)

***С даты регистрации первой доли (в т.ч. доли супруга);**

***При получении в наследство – дата смерти наследодателя**

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

Условия:

- ❖ Двое и более детей в возрасте до **18 лет или 24 лет**, если ребенок обучается очно;
- ❖ Переход права собственности осуществлен в **одном календарном году, либо не позднее 30 апреля** следующего года (при ДДУ – произведена полная оплата приобретаемого жилого помещения);
- ❖ КС проданного объекта ≤ 50 млн. руб.
- ❖ Общая S (м²) приобретаемого имущества $> S$ (м²) проданного или КС нового $>$ КС проданного
- ❖ НП или члены семьи не владеют более 50% в праве собственности на иное жилье S (м²) $> S$ (м²) нового жилья



Доход от продажи

Наибольшая из величин:

- - доход от продажи в договоре;
- - $0,7 * \text{ кадастровую стоимость на 1 января года продажи.}$

Доход при дарении

- Кадастровая стоимость на 1 января года, в котором подарено.

Имущественный налоговый вычет при продаже недвижимости

Фиксированные:

- **1 млн руб.** - квартиры, комнаты, жилые и садовые дома, земельные участки, доли в них.
- **250 тыс. руб.** – апартаменты, нежилые помещения, гаражи и машино-места, доли в них

*** При доходе в пределах фиксированного вычета декларация 3-НДФЛ не представляется!**

***Предоставляется на весь объект (при продаже по одному договору вычет делится пропорционально долям)**

Документально подтвержденные расходы, связанные с приобретением имущества.

Можно применить расходы наследодателя (дарителя)

При продаже выделенной доли детей можно заявить расходы родителей.

Имущественный налоговый вычет при приобретении недвижимости

□ **при строительстве или приобретении жилья,** доли в нем, а также земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Вычет предоставляется в размере фактически произведенных расходов на строительство и приобретение этой недвижимости, **но не более 2 млн руб.**



□ **при выплате процентов по кредитам** (займам), израсходованным на покупку или строительство недвижимости, либо при выплате процентов по кредитам (займам), полученным в целях рефинансирования (перекредитования) таких кредитов.

Вычет предоставляется в размере фактически произведенных расходов на погашение процентов по кредитам (займам), **но не более 3 млн. руб.**



ПРОГРЕССИВНАЯ ШКАЛА НДФЛ

(Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ)

До 2025

Продажа имущества, получение в дар,

Без ограничения суммы дохода	13%
---------------------------------	-----



С 2025

Пассивные доходы, в т.ч. продажа
имущества, получение в дар

0 – 2,4 млн	13%
> 2,4 млн	15%

- Применяется к налоговой базе
- 15% на сумму превышения 2,4 млн.руб.

С доходов 2024 года внесены изменения в порядок определения минимального предельного срока владения при продаже имущества

(Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ)

- При продаже жилых помещений, образованных в результате:



Объединения

срок нахождения образованного жилого помещения исчисляется с даты приобретения в собственность **последнего** из объединенных объектов



Раздела Перепланировки Реконструкции Выделения доли

в срок нахождения в собственности включается срок владения **исходным** помещением



В случае приобретения объекта недвижимости долями по разным основаниям, минимальный предельный срок владения определяется исходя из условий первичного возникновения права общей долевой собственности



На что необходимо обратить внимание при продаже недвижимости

(Фед. закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ)

С доходов 2024 года при продаже жилья, полученного детьми в рамках реализации программ поддержки семей (МСК), датой начала владения детьми имуществом считается **дата приобретения имущества одним из родителей** (собственников - владельцев сертификата на мат. капитал)

С доходов 2024 года при отсутствии у налоговых органов документально подтвержденных расходов Н/ПЛ доходы от продажи недвижимого имущества уменьшаются на стоимость приобретения данного имущества, сведения о котором поступили в налоговые органы из Росреестра

С доходов 2025 года внесены изменения в порядок определения минимального предельного срока владения при продаже земельных участков

(Федеральный закон от 12.12.2024 № 449-ФЗ)

- При продаже земельных участков, предназначенных для ИЖС, для ведения личного подсобного хозяйства, для размещения гаражей, садоводства и огородничества для собственных нужд:



Объединения

срок нахождения образованного
ЗУ исчисляется с даты
приобретения в собственность на
последний из исходных ЗУ



Раздела Выделе доли

с даты права собственности на
последний из исходных ЗУ

* Применяются в случае, если не более 2-х ЗУ, образованных при разделе, выделе доли или долей

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

Продажа
недвижимости



Получение в дар
недвижимости



3-НДФЛ
не позднее
30.04.2025

Есть
обязанность

Нет
обязанности



Пояснения

При
неисполнении
обязанности
по декларированию



С 15.07.2025
Акт КНП с
доначислением:
- НДФЛ, исходя
из сведений,
полученных от
Росреестра
- ШТРАФНЫХ
САНКЦИЙ
(ст. 119, 122 НК РФ)

Способы представления 3-НДФЛ

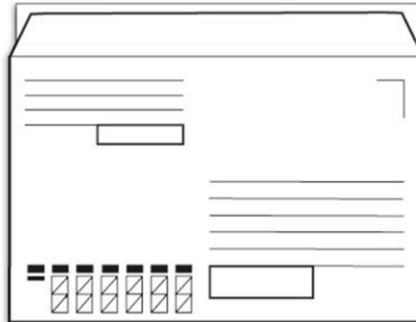
1

Лично или через
представителя



2

По почте заказным
письмом с описью
вложения



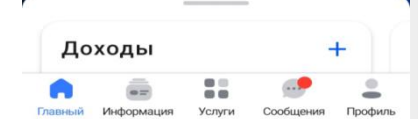
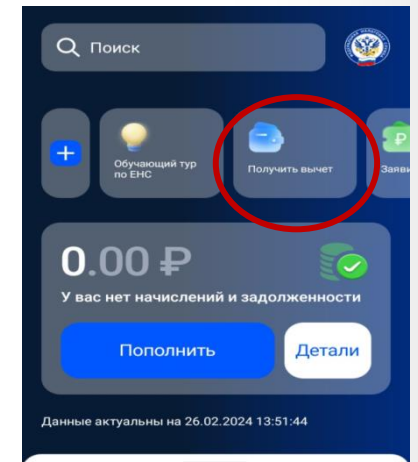
3

Через МФЦ



4

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





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!