



Риски занижения цены в сделках с недвижимостью

Начальник отдела камерального контроля № 2
УФНС России по Пермскому краю
Н.Г. Верховланцева
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



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 ≤ 50 млн. руб.
- ❖ До 30 апреля следующего года купили новое жилье с $S \text{ (м}^2\text{)} \text{ нового} > S \text{ (м}^2\text{)} \text{ проданного}$ или $КС \text{ нового} > КС \text{ проданного}$
- ❖ НП или члены семьи не владеют более 50% в праве собственности на иное жилье $S \text{ (м}^2\text{)} > S \text{ (м}^2\text{)} \text{ нового жилья}$



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

Исчисление срока владения жилым помещением, образованным в результате объединения, разделения, перераспределения до 01.01.2024



Объединение
Разделение

01.01.2017

ДО

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ

Срок владения считаем с даты государственной регистрации на первоначальный объект



ПОСЛЕ

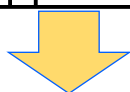
Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ

Срок владения считаем с даты государственной регистрации на вновь образованный объект

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

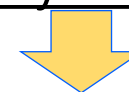
(Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ)

- 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

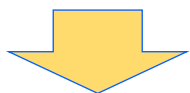
В случае приобретения объекта недвижимости долями по разным основаниям, минимальный предельный срок владения определяется исходя из условий первичного возникновения права общей долевой собственности

- При продаже жилых помещений, полученного детьми в рамках реализации программ поддержки семей (МСК), дата начала владения детьми имуществом считается **дата приобретения имущества одним из родителей** (собственников – владельцев сертификата на мат. капитал)

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

(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

Доход от продажи

Наибольшая из величин:

- - доход от продажи в договоре;
- - **0,7 * кадастровую стоимость на 1 января года продажи ! Не ниже**

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. Риск, если занижена Цена при приобретении!

Можно применить расходы наследодателя (дарителя)

При продаже выделенной доли детей можно заявить расходы родителей.

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.

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

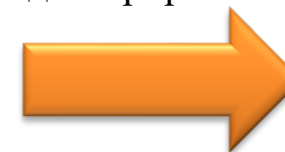
**Есть
обязанность**

**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)

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



Ст. 198 Уголовного кодекса

1. Уклонение физического лица от уплаты налогов путем непредставления налоговой декларации или иных документов, представление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах является обязательным, либо путем включения в налоговую декларацию (расчет) или такие документы заведомо ложных сведений, совершенное в крупном размере -

наказывается штрафом в размере от **100** до **300** тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет, либо принудительными работами на срок до одного года, либо арестом на срок до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до одного года.

2. То же деяние, совершенное в **особо крупном размере** наказывается штрафом в размере от **200** до **500** тыс. руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от 18 месяцев до 3 лет, либо принудительными работами на срок до 3 лет, либо лишением свободы на тот же срок.

Крупный размер - сумма налогов за период в пределах 3 финансовых лет подряд более **2,7** млн. рублей, а **особо крупным размером** – **13,5** млн.рублей.



Основные схемы уклонения от уплаты НДФЛ при сделках с недвижимостью

Занижение цены

- **ниже рыночной** (п.2 ст. 40 НК РФ между взаимозависимыми лицами в соответствии со ст. 105.1 НК РФ отклонение более 20%);

*Определение ВС от 10.04.2020 № 304-ЭС20-4996 по делу № А27-6641/2019

- **кадастровой стоимости**

Последствия: доначисление налога исходя из кадастровой (рыночной) цены.

Фиктивность (при банкротстве, для получения ИмущНВ при приобретении)

Последствия:

- Признание договора недействительным как подозрительной сделки при неравноценности при банкротстве (Постановление КС от 03.02.2002 № 5-П),
- сделки притворной (п.87 Постановления Пленума ВС от 23.05.2015 № 25).

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!