



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ИНФОРМИРУЕТ:

Уважаемые родители!

Планируя продажу недвижимости, находящейся в собственности ваших несовершеннолетних детей, необходимо помнить о порядке налогообложения налогом на доходы физических лиц (НДФЛ) доходов от продажи недвижимости.

! Родители по общему правилу являются законными представителями несовершеннолетних детей (ст. 27 НК РФ).

В случае если в результате продажи имущества (доли), принадлежащего несовершеннолетним детям, доход подлежит налогообложению НДФЛ, на родителя возложена обязанность по предоставлению в налоговые органы от имени ребенка налоговой декларации 3-НДФЛ и уплате соответствующего налога в бюджет.

✓ Доход от продажи имущества, принадлежащего несовершеннолетним детям, подлежит декларированию в следующих случаях:

Основания возникновения права собственности ребенка	Срок владения на дату продажи	С какой даты считать срок
Дарение от близкого родственника	менее 3 лет	Дата регистрация права собственности
Приватизация	менее 3 лет	Дата регистрация права собственности
Наследование	менее 3 лет	Дата смерти наследодателя
Выделение доли, связанное с использованием материнского капитала	менее 5 лет	Дата регистрации права собственности родителя или дата полной оплаты по ДДУ или ДУПТ
Купля-продажа	менее 5 лет	Дата регистрации права собственности
Долевое участие в строительстве / переуступка прав требования	менее 5 лет	Дата полной оплаты по ДДУ или ДУПТ

Если проданная недвижимость являлась **единственным жильем** – срок владения на дату продажи **менее 3 лет** независимо от основания приобретения

✓ Доходы семей, имеющих двух и более детей, освобождаются от налогообложения независимо от срока владения имуществом если одновременно выполняются следующие условия (п. 2.1 ст. 217.1 НК РФ):

Дети в возрасте до 18 лет (или до 24 лет, если ребенок учится очно)

В календарном году или до 30 апреля следующего года приобретено другое жилье

Площадь приобретенного жилья или его кадастровая стоимость больше проданного

Семье на дату отчуждения проданного жилого помещения не принадлежит более 50% в праве собственности на иное жилое помещение с общей площадью больше, чем общая площадь нового жилого помещения

✓ Доход от продажи имущества можно уменьшить на имущественный налоговый вычет (ст. 220 НК РФ):

В пределах 1 млн. рублей

или

В размере фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением продаваемого имущества

✓ Как рассчитать налог:

Доход от продажи жилья (цена сделки)

x

Размер доли ребенка

=

Доход несовершеннолетнего ребенка

!!! Обращаем внимание, что если доход от продажи жилья (цена сделки) меньше, чем 70% от кадастровой стоимости этого жилья, то доход от продажи жилья принимается равным 70% от кадастровой стоимости (ст. 214.10 НК РФ)

Доход несовершеннолетнего ребенка

- Имущественный налоговый вычет

= Налогооблагаемый доход

x 13%

= НДФЛ

В случае приобретения ребенком в собственность жилого помещения, он также может получить имущественный налоговый вычет на покупку этого жилья.

!!! Если родитель от имени ребенка заявит имущественный налоговый вычет на покупку жилья в размере 2 млн. рублей, в дальнейшем ребенок уже не сможет им воспользоваться.

Бесплатный многоканальный телефон контакт-центра ФНС России 8 (800) 222-22-22