



МЕЖРАЙОННАЯ ИФНС РОССИИ
№4 ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Кто может не представлять 3-НДФЛ (актуально с 01.01.2022)



С 2022 года изменился порядок декларирования доходов от продажи имущества. Теперь в декларации 3-НДФЛ можно не указывать доходы, полученные в 2021 году, а также в последующих периодах, от продажи недвижимости или другого имущества (за исключением ценных бумаг), находившегося в собственности гражданина менее минимального срока владения (3 года или 5 лет), при условии, что полученный от продажи доход полностью перекрывается имущественным вычетом. Соответственно, стоимость проданного имущества не должна превышать:

- ❖ **1 млн. рублей** (или 70% от кадастровой стоимости не превышает 1 млн. рублей) за календарный год - для жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, садовые дома или земельные участки (доли в указанном имуществе);
- ❖ **250 тыс. рублей** - для иного недвижимого имущества (объектов нежилой недвижимости, например, гараж, хозяйственная постройка, незавершенный строительный объект и др.);
- ❖ **250 тыс. рублей** - для иного имущества, за исключением ценных бумаг (транспортные средства).

Если недвижимое имущество находилось в общей долевой собственности, то предельный размер вычета, предоставляемого каждому из совладельцев, составляет:

- ❖ 1 млн. рублей - если доля в имуществе продана как самостоятельный объект;
- ❖ сумму, исчисленную из совокупного размера вычета (1 млн. рублей) пропорционально размеру доли, - если имущество продано как единый объект.

Если проданное имущество находилось в общей совместной собственности, то совокупный размер имущественного вычета (1 млн. рублей) распределяется между совладельцами по договоренности между ними.

Обращаем внимание, что при продаже в течение налогового периода нескольких имущественных объектов одной группы (жилья, иной недвижимости или прочего имущества) имущественный вычет предоставляется по отношению к каждому объекту, но в сумме, не превышающей установленного предела - 1 млн. рублей и 250 тыс. рублей. Например, при продаже двух автомобилей с совокупной суммой продажи более 250 тыс. рублей нужно декларировать полученный доход.

При этом доходы от продажи недвижимости определяются из наибольшей стоимости: договорной или кадастровой стоимости (при ее наличии) с учетом понижающего коэффициента 0,7 (цена продажи объекта

недвижимости для целей налогообложения не должна быть ниже 70% его кадастровой стоимости).

В случае, когда при продаже объекта жилья в виде комнаты, квартиры, жилого дома, части квартиры, части жилого дома доход налогоплательщика от продажи его доли освобождается от налогообложения, то доходы его детей (в том числе усыновленных) и подопечных от продажи своих долей в данном объекте жилья освобождаются от налогообложения при условии одновременной продажи всех указанных долей (т.е. доли налогоплательщика и долей его детей и подопечных).

Если же доходы от продажи имущества превышают размер установленных вычетов, декларацию 3-НДФЛ необходимо представить не позднее 30 апреля года, следующего за годом получения дохода (за 2021 год – не позднее 4 мая 2022 года с учетом выходных и праздничных дней).

Оплатить НДФЛ, исчисленный в декларации, необходимо до 15 июля 2022 года.

Кроме того, нововведения, освобождающие от обязанности представления декларации 3-НДФЛ в случае продажи недвижимости в 2021 году, коснулись и семей, имеющих не менее двух детей, но при соблюдении ряда условий:

- ❖ до 30 апреля следующего года налогоплательщик или члены его семьи приобрели в собственность другое жилье, а в случае долевого строительства оплатили полную стоимость жилого помещения по договору;
- ❖ приобретенное новое жилье по сравнению с проданным имеет большую общую площадь или большую кадастровую стоимость. При этом если кадастровая стоимость объекта не может быть определена, то проверяется выполнение условия только в части общей площади объекта жилья;
- ❖ на дату государственной регистрации перехода права собственности на продаваемое жилое помещение к покупателю возраст детей до 18 лет (или до 24 лет, если ребенок учится очно) либо налогоплательщик является одним из указанных детей;
- ❖ кадастровая стоимость проданного жилого помещения не превышает 50 млн. рублей независимо от размера доли продавца;
- ❖ налогоплательщик или члены его семьи на дату отчуждения проданного жилья не владеют в совокупности более 50% в праве собственности на иное жилое помещение с общей площадью, превышающей общую площадь купленного взамен старого жилого помещения.

Сроки владения имуществом для бездекларационной его продажи

Вид имущества/основания приобретения имущества	Минимальный срок владения для целей уплаты НДФЛ
до 01.01.2016	
Любое имущество, как движимое (кроме ценных бумаг), так и недвижимое, независимо от оснований его приобретения	3 года
после 01.01.2016	
Любое имущество, не относящееся к недвижимости (кроме ценных бумаг)	3 года
Жилая или нежилая недвижимость, право собственности на которую получено: - по наследству или в порядке дарения от члена семьи и/или близкого родственника, признаваемых таковыми по Семейному кодексу РФ; - в результате приватизации; - в результате передачи недвижимости по договору пожизненного содержания с иждивением (собственником становится плательщик ренты)	3 года
Единственное жилье плательщика (включая совместную собственность супругов). Жилье считается единственным, даже если новая жилая недвижимость приобретена за 90 дней (или менее) до госрегистрации перехода права собственности на старое жилье к покупателю. Эта норма действует для сделок по продаже жилья, заключенных с 01.01.2020	3 года
Во всех иных случаях продажи недвижимости	5 лет