



СТАТУС-КВО

ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

Налогообложение в сфере недвижимости

КОМПАНИЯ ВКЛЮЧЕНА В ЧИСЛО
ЛУЧШИХ ЮРИДИЧЕСКИХ ФИРМ
РОССИИ ПО ВЕРСИИ РЕЙТИНГА

ПРАВО
300

ПРИЗНАН ОДНОЙ ИЗ ЛУЧШИХ
ЮРИДИЧЕСКИХ ФИРМ СТРАНЫ





НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ОДНО ИЗ КЛЮЧЕВЫХ СФЕР ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЦЕНТРА

На протяжении 14 лет «Статус-Кво» оказывает поддержку и защищает клиентов от финансовых потерь на всей территории России.

За годы практики на рынке юридических услуг образовалась слаженная команда профессионалов, которая представляет интересы клиентов в различных направлениях правовых вопросов и сохранила своим клиентам более 8 млрд. рублей в ходе налоговых споров.



Руководитель юридического центра Слюсарев А.С.

1. Правила определения налога при продаже недвижимости менее 3-х лет, в случае если кадастровая стоимость меньше (больше) продажной стоимости

- Налогооблагаемый доход зависит не только от суммы, указанной в договоре, но и от кадастровой стоимости продаваемого объекта недвижимости;

- Цена продажи объекта недвижимости может быть больше 70% кадастровой стоимости, то налогооблагаемый доход и налог исчисляются только из стоимости, указанной в договоре.

Например:

Продажа квартиры по договору 2 500 000 Р,

Кадастровая стоимость – 2.100.000 Р.

Цена продажи выше кадастровой стоимости, следовательно, налог исчисляется с 2.500.000 Р.

- Если объект недвижимости продан за цену меньшую, чем 70% кадастровой стоимости, то, доходом будет считаться 70% от кадастровой стоимости объекта. Кадастровая стоимость объекта недвижимости берется по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена продажа данного объекта

(п. 5 ст. 217.1 НК РФ).

Например:

Продажа квартиры по договору 1.100.000 Р, кадастровая стоимость на 01.01.2021г. – 1.860.000 Р.

Продажная цена квартиры ниже 70 % кадастровой стоимости (1.860.000 *0,7 = 1.302.000 руб.). Следовательно, налог исчисляется с 1.302.000 Р.

2. Платится ли налог, если в одном налоговом периоде продал недвижимость (менее 3-х лет в собственности), и сразу же купил другую.

Уменьшать доход при продаже можно только на расходы, которые относятся к этой продаваемой квартире. Если вы продаете квартиру за 5.000.000 руб., то этот доход уменьшается на стоимость этой же квартиры при покупке.

Расходы на другую квартиру, которую вы купили за эти деньги не пойдут.

Согласно пункту 1 статьи 210 Кодекса при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им и опреде-

ляемой в соответствии со статьей 212 Кодекса.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 1 статьи 220 Кодекса при определении размера налоговых баз в соответствии с пунктом 3 или 6 статьи 210 Кодекса, налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета, в частности, при продаже имущества.

С учётом положений подпунктов 1 и 2 пункта 2 статьи 220 Кодекса, налогообложению подлежит не полная сумма полученного дохода от продажи квартиры, а сумма дохода, уменьшенная на размер имущественного налогового вычета, не превышающего в целом 1.000.000 руб., или на сумму фактически произведенных налогоплательщиком и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением проданной квартиры.

Например:

В 2020г. куплена 1 комн. квартира по цене 2.500.000 Р,

В 2021г. эта квартира продана по цене 3.000.000 Р и в 2021г. приобретена 2 комн. квартира по цене 4.000.000 Р.

В 2021г. налоговая база для исчисления налога составит:

3 000 000 (доход от продажи 1 комн. квартиры) - 2 500 000 (расход на покупку 1 комн. квартиры) = 500 000 Р.

3. Правила расчета НДФЛ при продаже коммерческой недвижимости

* Письмо Минфина РФ от 29 марта 2021 г. N 03-04-05/22415

Земельный участок и расположенное на нем нежилое помещение, которые использовались в предпринимательской деятельности, при продаже не освобождаются от обложения налогом на доходы физических лиц.

* Письмо Минфина РФ от 15.03.2021 N 03-04-05/18024: «если нежилое зда-

ние (помещение) использовалось в предпринимательской деятельности, то доходы от его продажи облагаются налогом на доходы физических лиц в установленном порядке независимо от факта прекращения физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя и срока владения таким нежилым зданием (помещением)».

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета, в частности, при продаже имущества.

В то же время на основании подпункта 4 пункта 2 статьи 220 Кодекса, если иное не предусмотрено подпунктом 2.1 или 2.2 пункта 2 статьи 220 Кодекса, положения подпункта 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса не применяются в отношении доходов, полученных от продажи недвижимого имущества и (или) транспортных средств, которые использовались в предпринимательской деятельности.

На основании пунктов 2 и 3 статьи 228 Кодекса налогоплательщики, указанные в пункте 1 статьи 228 Кодекса, самостоятельно исчисляют суммы налога, подлежащие уплате в соответствующий бюджет, в порядке, установленном статьей 225 Кодекса, а также обязаны представить в налоговый орган по месту своего учета соответствующую налоговую декларацию.

Статьей 225 Кодекса установлено, что сумма налога на доходы физических лиц, подлежащего уплате, исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.

Например:

Физическое лицо использовало в предпринимательской деятельности нежилое помещение (склад) – сдавало его в аренду.

При продаже этого нежилого помещения налоговая база составляет её продажную стоимость – 5.000.000 руб.

С учётом разъяснений Минфина РФ со ссылкой на нормы НК РФ при продаже используемой в коммерческой деятельности нежилой недвижимости имущественный налоговый вычет (1.000.000 руб. или фактически произведенные расходы, связанные с приобретением) применять нельзя.

Максимальный вычет может составить 250.000 руб. (Письмо Минфина России от 23.08.2019 N 03-04-05/65053).

4. Расчёт налога, если документом основание является наследство (продажа менее предельного срока).

На основании подпункта 1 пункта 2 статьи 220 Кодекса имущественный налоговый вычет, предусмотренный подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса, предоставляется в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, установленного в соответствии со статьей 217.1 Кодекса, не превышающем в целом 1.000.000 руб.

С 2019 г. введена новая норма в ст. 220 НК РФ «если при получении налогоплательщиком имущества в порядке наследования или дарения налог в соответствии с пунктами 18 и 18.1 статьи 217 настоящего Кодекса не взимается, при налогообложении доходов, полученных при продаже такого имущества, учитываются также документально подтвержденные расходы наследодателя (дарителя) на приобретение этого имущества, если такие расходы не учитывались наследодателем (дарителем) в целях налогообложения, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 3 и 4

пункта 1 настоящей статьи.

Учитывая изложенное, при соблюдении условий, установленных абзацем восемнадцатым подпункта 2 пункта 2 статьи 220 Кодекса, облагаемый налогом доход от продажи имущества, полученного в порядке дарения и проданного после 1 января 2019 года, может быть уменьшен на документально подтвержденные расходы дарителя (наследодателя) на приобретение этого имущества.

5. Как избежать уплаты налогов при продаже недвижимости, находящейся в собственности менее 3 лет.

1. Уменьшить доходы на расходы

При продаже квартиры, которая была в собственности меньше минимального срока владения, налог можно платить с разницы между доходами от продажи и расходами на покупку.

Если вы продаете квартиру за 5 млн. Р, но купили ее за 4,8 млн. Р, налоговую базу нужно считать так:

$$5.000.000 - 4.800.000 \text{ Р} = 200.000 \text{ Р}$$

А налог на доходы от этой сделки будет таким:

$$200.000 \text{ Р} \times 13\% = 26.000 \text{ Р}$$

Ограничений по количеству и суммам сделок за год нет. Можно продать три квартиры и по каждой уменьшать доходы на расходы. Налог платите только с разницы.

2. Уменьшить доходы на 1.000.000 Р

Способ подойдет тем, у кого нет расходов на покупку недвижимости и уменьшить доход на них он не может, либо нет документов, которые подтверждают расходы, тогда доходы от продажи можно уменьшить на 1.000.000 Р. А налог на доходы платить с разницы. Этот вычет можно использовать только раз в год.

$$\text{Налог исчисляется } (5.000.000 - 1.000.000) \times 13\% = 520.000 \text{ Р}$$

3. Зачесть налог к возврату из бюд-

жета в счёт начисленного при продаже

Способ подходит тому, у кого есть право на вычет при покупке жилья.

При покупке квартиры у вас могло появиться право на вычет. Государство могло разрешить вам уменьшить свои доходы на расходы при покупке этого жилья, и может вернуть вам 13% или максимум 260.000 Р - это НДФЛ из вашей зарплаты.

Если в том же году или в любое другое время вы продадите эту квартиру, право на вычет и возврат налога у вас останется.

При продаже этой квартиры, даже за вычетом расходов на её покупку, у вас появится сумма налога к уплате, можно сделать взаимозачет. Вы уменьшите ту сумму, которую ждёте из бюджета, на тот НДФЛ, который должны заплатить.

Налоговый вычет за квартиру

Например:

Вы купили квартиру за 4.800.000 Р. При этом раньше вычет вы не использовали. В том же году вы продаёте квартиру за 5.000.000 Р.

Взаимозачет НДФЛ на примере:

Ваш вычет при покупке квартиры 2.000.000 Р

НДФЛ к возврату из бюджета 260.000 Р

НДФЛ при продаже квартиры за вычетом расходов на покупку 26.000 Р

НДФЛ к уплате в бюджет 0 Р

НДФЛ к возврату из бюджета 234.000 Р

6. Правила расчета налогов при ДДУ

*Письмо Минфина РФ от 28 мая 2021 г. N 03-04-05/41630

Согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 220 Кодекса размер имущественного налогового вычета предоставляется в размере фактически произведенных налогоплательщиком

расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации одного или нескольких объектов имущества, указанного в подпункте 3 пункта 1 статьи 220, не превышающем 2.000.000 рублей.

Абзацем четвертым подпункта 6 пункта 3 статьи 220 Кодекса определено, что необходимыми документами для подтверждения права на имущественный налоговый вычет при приобретении прав на объект долевого строительства (квартиру или комнату в строящемся доме) являются договор участия в долевом строительстве и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятии его участником долевого строительства, подписанный сторонами.

Таким образом, в соответствии с вышеуказанными нормами Кодекса налогоплательщик вправе претендовать на получение имущественного налогового вычета при приобретении прав на квартиру в строящемся доме начиная с налогового периода, в котором квартира передана застройщиком и принята налогоплательщиком как участником долевого строительства на основании передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, подписанного сторонами.

*Письмо Минфина РФ от 30 апреля 2021 г. N 03-04-05/33890

В соответствии с вышеуказанными нормами Кодекса налогоплательщик вправе претендовать на получение имущественного налогового вычета начиная с налогового периода, в котором квартира передана застройщиком и принята налогоплательщиком как участником долевого строительства на основании передаточного акта, подписанного сторонами, и соответствующих документов.



СТАТУС-КВО

ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР


+7 (8652) 33-44-00

+7 (961) 443-44-00



www.status-quo-center.ru

 [statusquo_st](https://www.instagram.com/statusquo_st)

 г. Ставрополь Ленина , 417