



**Управление Федеральной налоговой службы по Московской области**

Выступление главный государственный налоговый инспектор отдела  
налогообложения доходов физических лиц и администрирования страховых взносов  
Крылова Адиля Канафиевна

***«Декларирование доходов от продажи (дарения) имущества. Условия освобождения.»***

31.08.2023

## *Налог на доходы физических лиц (НДФЛ)*



Налог на доходы физических лиц (НДФЛ) — основной вид прямых налогов. Исчисляется в процентах от совокупного дохода физических лиц за вычетом документально подтверждённых расходов, в соответствии с действующим законодательством.

# ***НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКИ*** ***(ст. 207 НК РФ)***

**Налогоплательщиками НДФЛ признаются:**



**-физические лица, являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации**

**-физические лица, получающие доходы от источников, в Российской Федерации, не являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации.**

## НАЛОГОВАЯ Я БАЗА ст.210 НК РФ

При определении налоговой базы по НДФЛ учитывают величину всех доходов налогоплательщика за отчетный период, в том числе:

- в денежной форме
- в натуральной форме (ст. 211 НК РФ)
- доходы в виде материальной выгоды (ст.212 НК РФ)



**Основная налоговая база\*** определяется как денежное выражение доходов, подлежащих налогообложению и учитываемых при определении указанной налоговой базы, уменьшенных на сумму налоговых вычетов, предусмотренных ст. 218-221 НК РФ, с учетом установленных особенностей.

В отношении налоговых баз, не относящихся к основной налоговой базе, налоговые вычеты, предусмотренные ст.218-221 НКРФ **не применяются.**

\*пп. 9 п 2.1 ст. 210 НКРФ

# Доходы физических лиц, подлежащие обязательному декларированию (ст. 228 НК РФ)



от продажи недвижимого имущества



от продажи земельных участков (долей, паев)



получение в дар имущество



от продажи долей в уставном капитале при выходе из состава  
учредителей



от сдачи в аренду недвижимости, всех видов транспорта и  
земельных участков



в виде выигрышей



от продажи транспортных средств

## Особенности определения налоговой базы (ст. 214.10 НК РФ)

Если доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества меньше, чем кадастровая стоимость этого объекта, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, в целях налогообложения доходы налогоплательщика от продажи данного объекта недвижимого имущества принимаются равными умноженной на понижающий коэффициент 0,7 соответствующей кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В случае если кадастровая стоимость объекта недвижимости отсутствует в ЕГРН, указанные положения не применяются.



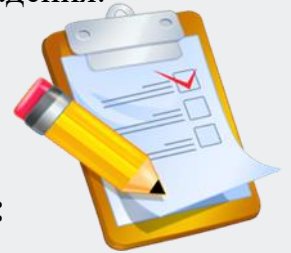
## Порядок определения минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества (ст. 217.1 НК РФ)

Доходы от продажи объекта недвижимого имущества освобождаются от обложения НДФЛ в случае, если объект недвижимости находился в собственности налогоплательщика более минимального предельного срока владения.

**5 лет** - минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества в общем случае.

**3 года** - минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества в случае, если:

- право собственности на объект получено лицом в порядке наследования (по договору дарения) от члена семьи (близкого родственника по Семейному кодексу РФ);
- право собственности на объект получено лицом в результате приватизации;
- право собственности на объект получено лицом - плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением;
- проданное жилье является для лица «единственным» - т.е. в собственности лица (включая совместную собственность супругов) на дату продажи объекта недвижимости не находится иного жилого помещения. При этом не учитывается жилое помещение, приобретенное налогоплательщиком (его супругой) в течение 90 календарных дней до момента продажи.



## *Отсутствует обязанность по представлению декларации по доходам от продажи*



- жилья (жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, садовых домов, земельных участков (долей в них)), находившегося в собственности менее минимального предельного срока владения, если стоимость такого объекта или совокупность доходов от продажи нескольких объектов не превышает 1 000 000 руб.;
- иного недвижимого имущества (к примеру, гаража, машиноместа и т.д.) со сроком нахождения в собственности менее минимального предельного срока, если стоимость такого объекта или совокупность доходов от продажи нескольких объектов не превышает 250 000 руб.;
- иного имущества (за исключением ценных бумаг) (к примеру, автомобиля, мотоцикла и т.д.) со сроком нахождения в собственности менее 3 лет, если стоимость такого объекта или совокупность доходов от продажи нескольких объектов не превышает 250 000 руб.



**Если налогоплательщиком за один год было продано несколько объектов имущества, указанные пределы применяются в совокупности по всем проданным объектам, а не по каждому объекту по отдельности.**

## *Особенности определения срока нахождения в собственности объекта недвижимости, приобретенного по договору ДДУ*

При продаже объекта недвижимости, приобретенного ранее по договору ДДУ (договору об участии в ЖСК), минимальный предельный срок владения таким объектом исчисляется с даты полной оплаты стоимости по договору.

При этом дополнительная оплата в связи с увеличением площади указанного объекта не учитывается.



*Освобождение доходов от декларирования и обложения НДФЛ у семей с двумя и более детьми, полученные от продажи жилья, независимо от срока нахождения такого жилья в их собственности.*



Такой порядок применяется при одновременном соблюдении ряда условий:

- возраст детей налогоплательщика – до 18 лет (или до 24 лет в случае обучения ребенка на очной форме обучения);
- кадастровая стоимость проданного жилого помещения не превышает 50 млн рублей;
- налогоплательщику (членам его семьи) на дату отчуждения проданного жилья не принадлежит в совокупности более 50% в праве собственности на иное жилое помещение с общей площадью, превышающей общую площадь купленного взамен старого жилого помещения;
- до 30 апреля следующего за отчетным налогоплательщиком (членами его семьи) приобретено в собственность другое жилье (при долевом строительстве – оплачена полная стоимость приобретаемого жилого помещения по договору);
- общая площадь приобретенного жилого помещения превышает по площади (или по кадастровой стоимости) проданное жилье.

Нововведение распространяется и на те случаи, если такие доходы от продажи объекта имущества получает несовершеннолетний ребенок из такой семьи.

## *Исчисления срока владения земельным участком в результате разделения*

При разделе земли возникают новые объекты, срок нахождения которых в собственности налогоплательщика определяется на основании ГК РФ и Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Срок нахождения в собственности налогоплательщика объекта недвижимого имущества исчисляется с даты регистрации права на него в ЕГРП, а не с момента госрегистрации права собственности на первоначальный земельный участок, прекративший свое существование в результате раздела.

*Определение ВС РФ от 19.12.2016 № 53-КГ16-16*





## Особенности декларирования доходов при получении имущества в дар

Доходы, полученные гражданином при дарении недвижимости, **облагаются НДФЛ** в случае если **даритель и одаряемый не являются членами семьи или близкими родственниками** (супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой и внуками, полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами) (статья 217 НК РФ).

**При определении налоговой базы** доходы налогоплательщика при получении в порядке дарения объекта недвижимого имущества **принимаются равными кадастровой стоимости этого объекта.**



При продаже имущества (за исключением ценных бумаг), полученного на безвозмездной основе или с частичной оплатой, а также по договору дарения, налогоплательщик вправе уменьшить полученные доходы от продажи такого имущества на величину документально подтвержденных расходов в виде сумм, с которых был исчислен и уплачен налог при приобретении (получении) такого имущества.

Если при получении налогоплательщиком имущества в порядке наследования или дарения налог не взимался (основание п.п.18 и 18.1 ст. 217 НК РФ), то 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 п.п.3 и 4 п.1 ст. 220 НК РФ.

## Вычет при продаже жилья

-в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, садовых домов или земельных участков или доли (долей) в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока, установленного ст. 217.1 НК РФ, не превышающем в целом 1 000 000 рублей;

-в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи иного недвижимого имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, установленного ст.217.1НК РФ, не превышающем в целом 250 000 рублей;

В место получения имущественного налогового вычета в установленном размере налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.

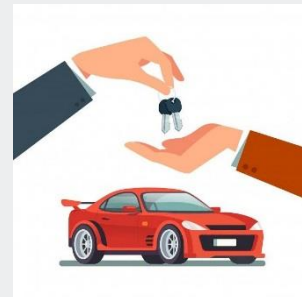
## ВНИМАНИЕ!



1. Если квартира, находившаяся в общей долевой собственности трех человек менее трех лет, была продана как единый объект права собственности по одному договору купли-продажи, имущественный налоговый вычет в размере 1 000 000 рублей распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле.
2. Если каждый владелец  $1/3$  доли в праве собственности на квартиру продал свою долю, находившуюся в его собственности по отдельному договору купли-продажи, он вправе получить имущественный налоговый вычет в размере 1 000 000 рублей

Определение ВС РФ от 22.12.2014 №306-КГ14-2867

## Особенности декларирования доходов при продаже иного имущества (транспортного средства)



Минимальный предельный срок владения имуществом составляет **три года**.

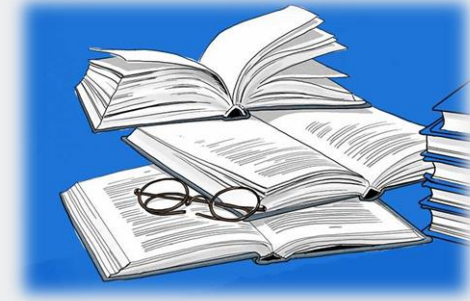
Налогоплательщик – **вправе уменьшить** полученный от продажи доход на имущественный вычет не превышающий в целом **250 000 рублей** (ст. 220 НК РФ).

Вместо использования указанного вычета налогоплательщик **вправе уменьшить** полученный доход на **сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества** (*договор купли-продажи и платежные документы об оплате стоимости автомобиля: квитанции к приходным кассовым ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, иные документы*).

## Налоговые органы исчислят доход самостоятельно в отношении граждан, которые не представили декларации (п. 1.2 ст. 88 НК РФ)

Налогоплательщику решением по акту камеральной проверки будет предъявлен к уплате не только налог, но и штрафные санкции.

- Налог на доходы физических лиц будет исчислен исходя из цены продажи недвижимости, полученной из регистрирующих органов.
- Если такие данные отсутствуют, или цена сделки менее 70% кадастровой стоимости недвижимого имущества, то при расчете суммы НДФЛ налоговая база будет приниматься равной 70% кадастровой стоимости проданной недвижимости.
- Если имущество было в общей собственности, налог с дохода от его продажи посчитают пропорционально доле, в случае совместной собственности – исходя из равных долей.
- Если недвижимость была получена физическим лицом в дар от лиц, не являющихся близкими родственниками или членами семьи, то НДФЛ будет рассчитан исходя из кадастровой стоимости объекта.



# Способы заполнения налоговой декларации по НДФЛ (форма 3-НДФЛ)

The screenshot shows the top section of the FNS website. At the top left is the logo and name of the Federal Tax Service. Navigation links include 'ФНС России', 'Деятельность', 'Сервисы и госуслуги', 'Документы', 'Открытое ведомство', and 'Контакты'. Below this, there are three main categories: 'Физические лица' (Physical persons), 'Индивидуальные предприниматели' (Individual entrepreneurs), and 'Юридические лица' (Legal entities). Each category has a 'Личный кабинет' (Personal cabinet) link and a 'Скачать моб. приложение' (Download mobile app) link. A search bar is present with the text 'Поиск по сайту' and a dropdown menu showing 'декларационная кампания'. Below the search bar are six informational tiles: 'Налогообложение в период частичной мобилизации', 'Налогоплательщикам новых регионов России', 'Всё о ЕИС', 'Как стать плательщиком налога для самозанятых граждан?', 'Как и где получить электронную подпись?', and 'Обратиться в ФНС России'. At the bottom of the screenshot are links for 'Новости >' and 'Сервисы >'. On the right side, there are two vertical buttons: 'ОТЗЫВ О САЙТЕ' and 'ВАШ КОНТРОЛЬ'.

- с помощью онлайн сервиса «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц»;
- с помощью компьютерной программы «Декларация» ([www.nalog.gov.ru](http://www.nalog.gov.ru));
- на бумажном носителе используя бланки налоговой декларации 3-НДФЛ

## Способы представления налоговой декларации по НДФЛ (форма 3-НДФЛ)



через личный кабинет налогоплательщикам для физических лиц



принести в налоговую инспекцию или МФЦ лично (через представителя)



направить почтой



**Спасибо за внимание!**