

A hand in a white sleeve holds a set of keys, with another hand reaching up towards them. The background is a blurred interior with a window.

**Налогообложение
при совершении сделок с
имуществом
(покупка, продажа, дарение,
наследование)**

Сделки купли-продажи имущества

Продавец

Доход

Налоговая база – стоимость имущества согласно договору купли - продажи

Декларация

**Подаётся в году, следующем за годом совершения сделки
(например, за 2018 год до 30.04.2019)**

**Уплата
налога**

**Ставка: 13% - для нерезидентов;
30% - для резидентов, проживающих на территории России менее 183 дней в году.**

Срок – не позднее 15 июля года, следующего за годом продажи имущества

Продажа недвижимости

Объект приобретен
до 01.01.2016

Доходы от продажи
облагаются налогом

Если недвижимость в
собственности менее 3 лет
(36 месяцев)

Доходы от продажи
не облагаются налогом

Если недвижимость во
владении более 3 лет
(36 месяцев).

**Предоставлять декларацию
не требуется**

Объект приобретен
после 01.01.2016

Доходы от продажи
облагаются налогом

Если недвижимость в
собственности менее 5 лет (60 месяцев)
Менее 3 лет, если имущество получено:
✓ в наследство, в дар
(от членов семьи, близких родственников) ;
✓ в результате приватизации
✓ по договору пожизненного содержания
✓ при отсутствии иного жилого помещения

Доходы от продажи
не облагаются налогом

По общему правилу при владении
недвижимостью более 5 лет (60 месяцев).
С 01.01.2020 при продаже единственного
жилья срок сокращен до 3 лет.
**Предоставлять декларацию
не требуется**

Продажа недвижимости

Налоговая база

Имущество приобретено
до 01.01.2016

Договорная цена по договору
купли -продажи

Цена сделки $<$
70% от кадастровой
стоимости

Налоговая база = 70% от кадастровой
стоимости

Имущество приобретено
после 01.01.2016

Договорная цена по договору
купли –продажи или
кадастровая стоимость

Цена сделки $>$
70% от кадастровой
стоимости

Налоговая база = Договорная
цена

Продажа недвижимости



В договоре
купли-продажи
1 500 000 рублей

В договоре
купли-продажи
2 200 000 рублей

1 500 000 < 1 750 000

Кадастровая стоимость
2 500 000 рублей

2 200 000 > 1 750 000

Налоговая база
=

1 750 000 рублей

70% от кадастровой
стоимости

=
1 750 000 рублей

Налоговая база
=

2 200 000 рублей

Минимальный порог налоговой базы -
70% от кадастровой стоимости

Как уменьшить сумму налога?

Имущественный вычет (по выбору налогоплательщика):

- 1 в размере 1 млн.рублей;
- 2 в размере понесенных затрат на приобретение объекта недвижимости



Когда вычет в 1 млн.рублей невыгоден ?

Цена продажи:
2,8 млн.рублей

Цена покупки:
3,1 млн.рублей

- ✓ Договор купли-продажи и расписка;
- ✓ Кредитный договор с банком;
- ✓ Документы по уплате банковских процентов

1 Налоговая база:
 $2,8 \text{ млн.руб.} - 1,0 \text{ млн.руб.} = 1,8 \text{ млн.руб.}$

2 Налоговая база:
 $2,8 \text{ млн.руб.} - 3,1 \text{ млн.руб.} = -0,3 \text{ млн.руб.}$

Налог = $1,8 \text{ млн.рублей} * 13\% =$
234 тыс.руб.

Налог = 0 руб.

Налогообложение для покупателя недвижимости



Обязанность по уплате налога на имущество физических лиц, земельного налога.



Имущественный налоговый вычет:
возможность вернуть 13% - от цены приобретенного жилья (но не более, чем с 2 млн.руб.) + по расходам на уплату процентов по кредитам (но не более, чем с 3 млн.рублей).



Важно: указать в договоре полную стоимость объекта недвижимости. Чем выше расходы, тем выше налоговый вычет.

Налогообложение при продаже транспортного средства

Когда нужно
заплатить налог?



В случае, если транспорт находился
в собственности менее 3 лет

Сколько платить?



13% от цены продажи с учетом
имущественного вычета

Когда не платится налог с транспорта,
находящегося в собственности менее 3 лет?

Если цена менее 250 тыс.рублей
(имущественный вычет по НК РФ)

Если транспорт продан дешевле,
чем приобретался
(имущественный вычет по НК РФ)



Цена покупки – 1 800,0 тыс.руб.

Цена продажи – 1 600,0 тыс.руб.

Налоговая база = 1 600,0 - 1 800,0 = -200,0 тыс.руб.

Налог = 0 руб.



Вычет нужно подтвердить документально

Налогообложение при продаже транспортного средства

Кто сдает декларацию?



Все граждане, у которых срок владения транспортом на момент продажи менее 3 лет (36 месяцев) независимо от того, есть ли налог к уплате.

Имеются ли льготы по уплате налога?



Льготы для отдельных категорий граждан отсутствуют.

Если за год продаются несколько авто, сроком владения до 3 лет:



800 тыс.руб.



700 тыс.руб.



**Использовать вычеты можно
один раз в год**

1 способ: $(800 + 700 - 250) * 13\% = 162,5$ тыс.руб.

2 способ: $(800 + 700 - \text{расходы на покупку } 1\ 600) * 13\% = 0$ тыс.руб.

Налогообложение при получении имущества в подарок

Налог на доходы физических лиц

Не облагаются подарки от:
членов семьи и близких
родственников

**супруги
родители и дети
дедушки, бабушки
и внуки
братья и сестры
(полнородные и
неполнородные)**

Облагаются подарки от:
физических лиц, не являющихся
членами семьи или близкими
родственниками

в виде:

- недвижимого имущества
- транспортного средства
- акций, долей, паев



**Иные подарки, как в
денежной, так и в
натуральной форме,
НДФЛ не облагаются**

Принятие имущества в наследство

Принятое наследство принадлежит наследнику со дня смерти гражданина независимо от времени фактического принятия наследственного имущества и государственной регистрации права собственности.

(статьи 1114 и 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации)



77 А Б

О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ

Город Москва, Российская Федерация, двенадцать сельское городское нотариус города Москвы, удостоверение
Я. Я. Гражданского кодекса РСФСР наследницей указанного
основании статьи 532 Гражданского кодекса РСФСР наследницей указанного умершего 06
является: **ДОЧЬ** - выданный **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**, по
рождения: **ГОР. МОСКВА**, гражданство: **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**, зарегистрированная по
1/2 (одной второй) доли **КВАРТИРЫ**, находящейся
наследство, на которое выдано настоящее свидетельство, состо-
десятих) кв. м. **Указанная 1/2 доля квартиры принадлежит**
основании договора передачи N **от**
муниципального жилья города Москвы от
своей собственности на жилище N **от**
Москвы **Рыночная стоимость квартиры** (с
каждому. Рыночная стоимость семьи три
117 **двух миллионов семьсот**
дается отчетом об опреде-
Стоимость наследства
десять тысяч

Принятие имущества в наследство

Гражданин получил в наследство квартиру и решил ее продать.
НАДО ЛИ ПЛАТИТЬ НАЛОГ?

Минимальный предельный срок владения объектом
недвижимого имущества для налогообложения – 3 года

НАДО

Со дня смерти
наследодателя
прошло менее
36 месяцев

НЕ НАДО

Со дня смерти
наследодателя
прошло более
36 месяцев