

адвокат Ольга Андреева

---

# НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ

при продаже имущества

Ответы на вопросы

---

2018



адвокат Ольга Андреева

# Налоговый вычет

## при продаже имущества

Ответы на вопросы

# Содержание

1. Необходимо ли декларировать доходы, полученные от продажи имущества, принадлежащего налогоплательщику на праве собственности более трех лет?
2. Всегда ли доходы от продажи недвижимого имущества облагаются НДФЛ?
3. Можно ли уменьшить налог от продажи имущества?
4. Можно ли одновременно применить вычет при продаже имущества в виде уменьшения налоговой базы на 1 000 000 руб. и 250 000 руб. при продаже недвижимого и иного имущества, соответственно, и учесть расходы, связанные с приобретением данного имущества?
5. Существуют ли ограничения по количеству применений имущественного налогового вычета при продаже жилья и иного имущества?
6. Можно ли самостоятельно заполнить налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ ?
7. В каком размере освобождается от налогообложения доход от продажи имущества, которое переходило в собственность по долям в разное время (одна доля находится в собственности более трех лет, другая - менее)
8. В каком размере предоставляется вычет при реализации имущества, находящегося в общей долевой собственности?
9. Можно ли уменьшить доход от реализации имущества на сумму процентов по кредиту, который был использован на приобретение указанного имущества?
10. Образуется ли налогооблагаемая база по НДФЛ при продаже имущества, если сумма документально подтвержденных расходов на приобретение одного объекта превышает сумму доходов от реализации этого объекта?
11. Может ли супруг получить имущественный вычет при продаже имущества, находящегося в собственности менее трех лет, расходы на приобретение которого были понесены вторым супругом?
12. Необходимо ли заплатить НДФЛ с доходов от продажи недвижимого имущества, полученного в порядке наследования?
13. Обязан ли налогоплательщик уплатить НДФЛ с доходов от продажи приватизированной им квартиры, если право собственности возникло менее, чем за три года до её продажи, а на праве соцнайма квартира принадлежала этому налогоплательщику более трех лет?

14. Возможно ли применить сразу два налоговых вычета по НДФЛ: 1 - при продаже квартиры, находившейся в собственности менее трех лет, и 2 – при покупке другой квартиры в одном налоговом периоде?
15. Можно ли при продаже автомобиля, находившегося в собственности менее трех лет, вместо имущественного налогового вычета в 250 000 рублей уменьшить сумму облагаемых НДФЛ доходов на расходы, связанные с приобретением этого автомобиля?
16. На какие конкретно расходы на приобретение квартиры можно уменьшить свои облагаемые НДФЛ доходы от продажи этой квартиры, находившейся в собственности менее трех лет (вместо использования права на имущественный налоговый вычет в 1 000 000 рублей)?
17. Освобождаются ли от НДФЛ доходы от продажи квартиры, находившейся в собственности более трех лет, но в которой была произведена перепланировка и получено новое свидетельство о праве собственности менее чем в трехлетний срок до продажи квартиры?
18. В каком размере может быть предоставлен имущественный вычет при продаже квартиры, если в договоре на её приобретение занижена цена квартиры (например, фактически уплачено 3 млн.руб., в договоре – 1 млн.руб.)?
19. Распространяется ли право на применение имущественных налоговых вычетов при продаже индивидуальными предпринимателями имущества, используемого в предпринимательской деятельности?

# Вопросы и ответы

*1. Необходимо ли декларировать доходы, полученные от продажи имущества, принадлежащего налогоплательщику на праве собственности более минимального предельного срока владения недвижимым имуществом?*

Нет, декларировать такие доходы не нужно, поскольку обязанность подачи декларации в этом случае не наступает (п. 1 ст. 229 НК РФ).

*2. Всегда ли доходы от продажи недвижимого имущества облагаются НДФЛ?*

Есть такое понятие как минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества.

Смысл введения этого понятия состоит в том, что если вы продаете имущество, принадлежащее вам более этого минимального срока, то полученный вами от продажи доход налогообложению не подлежит.

По общему правилу этот срок составляет **пять лет**, но есть исключения, когда минимальный предельный срок владения объектом недвижимости составляет **три года**.

Какие это исключения:

- ❖ право собственности на объект недвижимости получено **в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником** этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом РФ (родственниками по прямой восходящей и нисходящей линии (родителями и детьми, дедушкой, бабушкой и внуками), полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами);

- ❖ право собственности на объект недвижимого имущества получено в результате приватизации;
- ❖ право собственности на объект недвижимости получено плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

В остальных случаях доходы от продажи недвижимого имущества облагаются НДФЛ по общей ставке в размере 13 %.

### *3. Можно ли уменьшить налог от продажи имущества?*

Это сделать можно, более того, **это можно сделать всегда** (если речь идет о продаже имущества, не используемого в предпринимательской деятельности).

Для этого необходимо воспользоваться предусмотренным законом (п. 1 ст. 220 НК РФ) налоговым вычетом или предоставленной этой же нормой закона возможностью уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.

Второй вариант (с уменьшением дохода на сумму расходов) гораздо более предпочтителен, если имущество приобреталось по возмездной сделке, поскольку в подавляющем большинстве случаев расходы на приобретение имущества (а значит, и сумма, на которую вы вправе уменьшить налогооблагаемую базу – доход от продажи) больше предлагаемого законом варианта налогового вычета.

Например, если вы купили квартиру за 3 000 000 рублей, а продали её через два года за 3 500 000 рублей, вы вправе уменьшить налогооблагаемый доход до суммы в 500 000 рублей (= 3 500 000 рублей – 3 000 000 рублей).

Если эта квартира не куплена вами, а получена в дар или унаследована (т.е., затрат на её приобретение вы не понесли), либо куплена, но документально подтвердить свои затраты на покупку вы не можете, воспользуйтесь хотя бы налоговым вычетом:

в 1 000 000 рублей (если речь идет о продаже жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков или доли (долей) в указанном имуществе);

в 250 000 рублей в отношении иного недвижимого имущества (нежилая недвижимость).

Также можно использовать налоговый вычет в 250 000 рублей при продаже иного имущества (речь идет о движимом имуществе, самый популярный вариант – это автомобили), если это имущество находилось в вашей собственности менее трех лет.

Существует массовая практика уменьшения облагаемого дохода от продажи имущества, которая заключается в том, что в договоре купли-продажи указывается нереальная цена объекта (существенно меньше относительно той, за которую объект фактически продан). Здесь есть опять же три варианта каким образом это делается: в договоре указывают цену, не превышающую размер налогового вычета и (1) заключают допсоглашение об увеличении цены, которое не относят в Управление Росреестра на регистрацию, (2) заключают параллельно договор купли-продажи «неотделимых улучшений», которым «догоняют» фактическую стоимость объекта, (3) ничего не заключают, просто передают деньги по расписке.

С 1 января 2016 года эта проблема законодателем решена и теперь ни один из подобных вариантов не имеет смысла, поскольку законом (все той же ст. 217.1 НК РФ) установлено, что если доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества меньше, чем кадастровая стоимость этого объекта по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на продаваемый объект недвижимого имущества, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, в целях налогообложения налогом доходы налогоплательщика от продажи указанного объекта принимаются равными кадастровой стоимости этого объекта по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимого имущества, умноженной на понижающий коэффициент 0,7.

Т.о., если вы указали в договоре стоимость продаваемого объекта менее 70% его кадастровой стоимости, налог придется платить именно с 70% кадастровой стоимости.

*4. Можно ли одновременно применить вычет при продаже имущества в виде уменьшения налоговой базы на 1 000 000 руб. и 250 000 руб. при продаже недвижимого и иного имущества, соответственно, и учесть расходы, связанные с приобретением данного имущества?*



Нет, необходимо выбрать один из вариантов вычета: либо-либо. Законом сформулировано право на уменьшение доходов от продажи имущества таким образом, что оно может быть использовано ВМЕСТО получения имущественного налогового вычета в виде уменьшения налоговой базы (п.п.2 п. 2 ст. 220 НК РФ).

*5. Существуют ли ограничения по количеству применений имущественного налогового вычета при продаже жилья и иного имущества?*

Нет, законом не установлено таких ограничений. Данный налоговый вычет может быть использован **нелимитированное количество раз**.

*6. Можно ли самостоятельно заполнить налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ?*

Самостоятельно сделать это затруднительно, однако в помощь при заполнении данной декларации на сайте ФНС России ([www.nalog.ru](http://www.nalog.ru)) **в личном кабинете налогоплательщика** имеется электронная программа, с помощью которой это можно сделать. В крайнем случае, обратитесь за помощью к специалистам по заполнению налоговых деклараций 3-НДФЛ, которые, как правило, располагаются неподалеку от каждой ИФНС.

*7. В каком размере освобождается от налогообложения доход от продажи имущества, которое переходило в собственность по долям в разное время (одна доля находится в собственности более трех лет, другая - менее)*

Доход от продажи имущества, которое перешло в собственность налогоплательщика долями в разное время (одна доля - более пяти (трех) лет назад, другая - менее), не облагается НДФЛ в полном объеме.

Например, один из участников общей долевой собственности на квартиру менее чем за три года до ее продажи по договору купли-продажи или мены приобрел долю другого собственника. Минфин России в письмах (например, письмо от 20.09.2017 N 03-04-05/60606 от 24.07.2013, N 03-04-05/29162 разъяснил, что переход части имущества к одному из участников общей долевой собственности не влечет для этого лица прекращения права собственности на указанное имущество. В связи с этим право собственности у такого физического лица на данное имущество возникает с момента его первоначальной регистрации.

Поскольку право собственности на проданное недвижимое имущество принадлежало налогоплательщику (независимо от изменения состава собственников квартиры и

размера долей в праве собственности на нее) более трех лет, доходы от продажи указанного имущества не облагаются НДФЛ.

*8. В каком размере предоставляется вычет при реализации имущества, находящегося в общей долевой собственности?*

При реализации имущества, находящегося в общей долевой собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета (1 000 000 руб. или 250 000 руб. в зависимости от вида реализуемого имущества) распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле. Однако, не всегда! В соответствии с пунктом 1 резолютивной части Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 13.03.2008 N 5-П, это правило применяется только в случае распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности, как единым объектом права собственности.

Таким образом, если квартира, находившаяся в общей долевой собственности трех человек менее пяти (в случае исключения – 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.

Если же 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!

Вот так! С точки зрения законодательства об имущественных налоговых вычетах получается, что выгоднее продавать доли в праве собственности по отдельности.

*9. Можно ли уменьшить доход от реализации имущества на сумму процентов по кредиту, который был использован на приобретение указанного имущества?*

Да, это возможно! Минфин России в своем письме от 05.07.2013 N 03-04-05/26183 указал, что расходы на уплату процентов по договору целевого займа (кредита) являются платой за пользование денежными средствами, т.е. связаны с приобретением квартиры за счет этих средств и, соответственно, с получением доходов от ее продажи. Доход от продажи квартиры может быть уменьшен на сумму расходов на погашение процентов, фактически израсходованных на приобретение квартиры.

Такой же вывод можно сделать и в отношении суммы процентов по целевым кредитам, полученным для приобретения иного имущества.

*10. Образуется ли налогооблагаемая база по НДФЛ при продаже имущества, если сумма документально подтвержденных расходов на приобретение одного объекта превышает сумму доходов от реализации этого объекта?*

Нет, налогооблагаемая база не образуется и, стало быть, налог платить не нужно. Необходимо лишь задекларировать и сам факт продажи, и свое право на вычет посредством своевременной подачи налоговой декларации по форме 3-НДФЛ.

При этом, получившийся остаток **не может быть учтен при определении суммы облагаемого дохода по иным объектам** и, соответственно, не учитывается при определении налогооблагаемой базы по налогу на доходы физических лиц в целом за налоговый период (письмо Минфина России от 12 февраля 2013 г. N ЕД-4-3/2254).

*11. Может ли супруг получить имущественный вычет при продаже имущества, находящегося в собственности менее пяти (в исключительных случаях – трех) лет, расходы на приобретение которого были понесены вторым супругом?*

Да, это возможно. При реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности, вычет распределяется между совладельцами по договоренности между ними. Законным режимом имущества супругов, как раз, является режим совместной собственности.

*12. Необходимо ли заплатить НДФЛ с доходов от продажи недвижимого имущества, полученного в порядке наследования или дарения?*

В отношении лиц, реализовавших недвижимое имущество, полученное ими в порядке наследования или дарения, действует общее правило, а именно правило о зависимости возникновения обязанности уплатить НДФЛ с доходов от продажи такого имущества от периода обладания данным унаследованным объектом на праве собственности: если таковое имущество принадлежит наследнику на праве собственности менее трех лет, то налог платить придется. Возможно воспользоваться вычетом в 1 000 000 руб. или в 250 000 руб., в зависимости от вида объекта.

В отношении наследников есть один нюанс: **право собственности на унаследованное имущество возникает у таких лиц не с момента государственной регистрации права собственности** на такое имущество (если говорить о

недвижимости) или не с момента регистрации самого имущества за конкретным собственником (в отношении, например, транспортных средств), **а с момента смерти наследодателя, который одновременно является и моментом открытия наследства** в соответствии с действующим наследственным законодательством (п. 4 ст. 1152, ст. 1114 ГК РФ).

Т.о., наследники и одаряемые вправе выбрать, использовать ли им право на имущественный налоговый вычет до истечения трехлетнего срока нахождения имущества в собственности или через три года получить освобождение от уплаты налога на доходы физических лиц.

*13. Обязан ли налогоплательщик уплатить НДФЛ с доходов от продажи приватизированной им квартиры, если право собственности возникло менее, чем за три года до её продажи, а на праве соцнайма квартира принадлежала этому налогоплательщику более трех лет?*

К сожалению, да, обязан. При этом налогоплательщик может уменьшить размер налогооблагаемой базы на 1 000 000 рублей, применив имущественный налоговый вычет при продаже данного имущества.

Тоже самое относится к продаже земельных участков, принадлежавших ранее их собственникам до возникновения права собственности на праве постоянного бессрочного пользования, аренды, ином праве владения.

*14. Возможно ли применить сразу два налоговых вычета по НДФЛ: 1 - при продаже квартиры, находившейся в собственности менее пяти (в исключительных случаях – трех) лет, и 2 – при покупке другой квартиры в одном налоговом периоде?*

В соответствии с п.п. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ, при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной им, в частности, на приобретение на территории РФ квартиры, комнаты или доли (долей) в них, но не более 2 000 000 руб.

Если продажа одной квартиры и оформление свидетельства о государственной регистрации права собственности (акта приема-передачи) на другую квартиру произведены в одном налоговом периоде (календарном году), то налогоплательщик имеет право на получение одновременно имущественных налоговых вычетов (при продаже и при покупке жилья).

*15. Можно ли при продаже автомобиля, находившегося в собственности менее трех лет, вместо имущественного налогового вычета в 250 000 рублей уменьшить сумму облагаемых НДФЛ доходов на расходы, связанные с приобретением этого автомобиля?*

Да, конечно возможно. Об этом даже есть отдельное письмо Минфина РФ от 29 января 2014 г. N 03-04-05/3294. **Необходимо только документально подтвердить расходы по приобретению автомобиля**, предоставив в ИФНС вместе с налоговой декларацией по форме 3-НДФЛ соответствующие платежные документы (это может быть что угодно: расписка продавца о получении от вас денег за автомобиль, указание в самом договоре купли-продажи автомобиля на произведенный между сторонами полный расчет при его подписании, чеки и копии чеков, платежные поручения с указанием назначения платежа, другое).

*16. На какие конкретно расходы на приобретение квартиры можно уменьшить свои облагаемые НДФЛ доходы от продажи этой квартиры, находившейся в собственности менее пяти (в исключительных случаях – трех) лет (вместо использования права на имущественный налоговый вычет в 1 000 000 рублей)?*

Законодателем состав таких расходов не перечислен, однако это не означает, что воспользоваться данным правом невозможно. Конституционный Суд РФ в своем определении от 16 июля 2013 года N 1220-О разъяснил, что в каждом конкретном случае налогоплательщик имеет право учесть любые необходимые фактически произведенные им и документально подтвержденные расходы, связанные с приобретением в собственность жилой недвижимости, с учетом многообразия видов таких расходов.

*17. Освобождаются ли от НДФЛ доходы от продажи квартиры, находившейся в собственности более пяти (в исключительных случаях – трех) лет, но в которой была произведена перепланировка и получено новое свидетельство о праве собственности менее чем в трехлетний срок до продажи квартиры?*

Да, освобождаются, поскольку право собственности в связи с произведенной перепланировкой никуда «не исчезает».

Из п. 67 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 года N 219, следует, что изменение объекта недвижимого имущества в

связи с реконструкцией или перепланировкой без изменения внешних границ не влечет за собой прекращения или перехода права на него.

В связи с этим моментом возникновения права собственности на квартиру является не дата повторного получения свидетельства о праве собственности на квартиру в связи с перепланировкой, а момент первоначальной государственной регистрации права собственности на данную квартиру.

*18. Распространяется ли право на применение имущественных налоговых вычетов при продаже индивидуальными предпринимателями имущества, используемого в предпринимательской деятельности?*

Нет, не распространяется (п.п. 4 п. 2 ст. 220 НК РФ).

В случае продажи имущества, используемого в предпринимательской деятельности, ИП не вправе применить имущественный налоговый вычет, предусмотренный п. 2 ст. 220 НК РФ, даже если это имущество было приобретено налогоплательщиком до начала осуществления предпринимательской деятельности.