

Налогообложение жилья



НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ПРИ ПРОДАЖЕ

Если вы продаете квартиру, иное недвижимое имущество либо долю в них, у вас возникает обязанность по декларированию доходов, полученных от продажи, а также по исчислению и уплате налога на доходы физических лиц (НДФЛ) с них.

1. При определенных условиях доходы от продажи могут быть освобождены от обложения НДФЛ либо налог может быть уменьшен (ст. 209, 210, 217, 220, 228, 229 Налогового кодекса РФ).
2. Если недвижимость находилась в собственности продавца пять и более лет, сумма облагаемых налогом доходов уменьшается на сумму, полученную им при продаже. Если недвижимость находилась в собственности продавца менее пяти лет, то он имеет право на уменьшение облагаемой налогом суммы доходов (налоговый вычет) в размере цены недвижимости, но не более 1 млн руб. (пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ). С дохода свыше данной суммы взимается подоходный налог в размере 13 %, который уплачивается не позднее 15 июля того года, в котором была подана декларация.

3. При продаже имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, размер вычета распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле либо по договоренности между ними.
4. Данные налоговые вычеты можно получить при подаче налоговой декларации 3-НДФЛ в налоговый орган по окончании года, когда продавец будет декларировать свои доходы от продажи имущества (ст. 216, 220, 229 НК РФ).

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ПРИ ПОКУПКЕ

1. Покупатели жилой недвижимости имеют право на уменьшение облагаемой налогом суммы доходов (налоговый вычет) в размере фактически произведенных расходов, а также в сумме, направленной на погашение процентов по ипотечным кредитам:
 - в пределах 2 млн руб. — по расходам на покупку жилья,
 - в пределах 3 млн руб. — на компенсацию процентов по жилищным кредитам коммерческих банков,
 - в сумме фактически уплаченных процентов по кредитам, полученным до 23 июля 2013 года.

2. Получатели ипотечного или иного жилищного кредита могут, помимо основного вычета с покупки, вернуть еще и 13 % от суммы уплаченных процентов в пределах установленного лимита.

Налоговый вычет предоставляется на основании заявления налогоплательщика, документов, подтверждающих право собственности на приобретенное жилье, а также документов, подтверждающих факт уплаты денег. Повторное предоставление налогоплательщику данного имущественного налогового вычета не допускается.

ВАЖНО!

Приобретателю не предоставляется налоговый вычет, если сделка купли-продажи совершается между взаимозависимыми физическими лицами — супругами, родственниками — или оплата расходов на строительство либо приобретение жилого дома или квартиры производится за счет средств работодателя либо иных лиц (п. 1 ст. 220, п. 2 ст. 20 НК РФ).



НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ПРИ ДАРЕНИИ И НАСЛЕДОВАНИИ

1. Налогообложение договора дарения и наследства осуществляется в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации.
2. Доходы физического лица в денежной и натуральной форме, полученные в порядке *наследования*, в том числе при наследовании недвижимости, освобождаются от налогообложения (п. 18 ст. 217 НК РФ). Единственным исключением из этого правила являются вознаграждения, выплачиваемые наследникам (правопреемникам) авторов произведений науки, литературы, искусства.
3. Имущество, полученное в дар, относится к доходам физических лиц. После получения в дар недвижимого имущества (и некоторых других видов имущества — акций, паев, транспортных средств) физическое лицо обязано уплатить налог по ставке, установленной НК РФ.
4. Ставка налога с подаренного имущества определяется степенью родства

и стоимостью имущества. Оценка жилого дома (квартиры), переходящего в собственность физического лица в порядке наследования или дарения, производится органами коммунального хозяйства (БТИ) либо страховыми организациями.

5. Закон освобождает от уплаты налога на дарение имущества только близких родственников и членов семьи. К близким родственникам и членам семьи относятся: родители, дети, усыновители, усыновленные, супруги, бабушки, дедушки, внуки, полнородные и неполнородные братья и сестры (имеющие общих отца или мать). Этот перечень лиц является исчерпывающим. От налога не освобождается доход, если договор дарения недвижимости и прочего заключается между лицами, состоящими в иных родственных отношениях (двоюродные брат или сестра, дядя, тетя, свекровь, теща и т. д.).

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО

С 1 января 2016 года при исчислении налога на жилую недвижимость учитывается кадастровая стоимость имущества. Если собственника не устраи-

вает указанная кадастровая стоимость, можно изменить ее, обратившись в кадастровую комиссию или суд.

Не облагаемая налогом часть площади жилой недвижимости: для дома — 50 кв. м, для квартиры — 20 кв. м, для комнаты — 10 кв. м.

В соответствии со ст. 407 НК РФ *освобождены от уплаты налога за один объект недвижимости*: пенсионеры, инвалиды с детства, инвалиды I и II групп, ветераны, участники Гражданской и Великой Отечественной войн, военнослужащие, чей стаж больше 20 лет, родственники военнослужащих, потерявшие кормильца, люди, подвергшиеся воздействию радиации из-за катастрофы на Чернобыльской АЭС и аварии на производстве «Маяк», граждане, служившие в Афганистане или участвовавшие в подразделениях особого риска.

Налогоплательщики, имеющие право на льготы, должны обратиться с письменным заявлением в налоговый орган и предоставить документы, подтверждающие категорию и право на неуплату налога.



Информация: жилфин.рф, Налоговый кодекс Российской Федерации

Подготовлено по заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие

повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации» в рамках «Конкурсной поддержки инициатив в области развития финансовой грамотности и защиты прав потребителей».