

Какой налог с продажи земельного участка для физлиц?



Постоянные отчисления денежных средств в налоговые органы – это обязательная сторона законодательно учрежденных отношений государства со своими гражданами.

Налоги с факта продажи или пользования объектом недвижимости представляют собой неременное условие для каждого собственника земельного участка. Величина сборов за обладание и использование земли различается в зависимости от социальных слоев общества.

Налоги при продаже земли физическим лицом

Взыскание пошлин с граждан происходит на основании нормативно-правовых актов, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации. Для того чтобы определить, какую разновидность налоговой выплаты при продаже дома и земельного участка нужно выплатить, следует ознакомиться с данным правовым актом.

Налоговый кодекс не содержит конкретных требований по уплате сбора при продаже земельных участков или объектов недвижимости. Тем не менее, существуют общие указания о выплате установленной суммы за получение дохода с совершенной сделки.

Величина такой суммы одинакова для любого дохода, приобретенного от продажи собственности – 13%. Приобретение же объекта недвижимости, вне зависимости от его вида, не подлежит налоговому обложению.

Налоговые сборы в рамках одной разновидности содержат отличия и обусловлены наличием ряда важных специфических особенностей:

- Физическое лицо обязано выплатить меньшую сумму, чем юридическое лицо;
- При продаже недвижимости и земельных участков важное значение имеет гражданство продавца. Граждане, которые являются резидентами Российской Федерации, а также постоянно проживают на ее территории, на протяжении 183 дней и более в течение года, выплачивают 13%. Лица, не являющиеся резидентами, подвергаются взысканию 30% от приобретенного дохода;
- Граждане Российской Федерации могут рассчитывать на определенные льготы, при осуществлении налогового взноса с продажи недвижимости с землей, находящейся во владении менее 5 лет. Хозяин собственности может воспользоваться правом на налоговый вычет от кадастровой стоимости реализуемого участка земли или недвижимости.

Каждый гражданин обязан совершить налоговую выплату с реализации участка земли в том случае, если он находился во владении меньше 5 лет. В этом случае данные граждане могут претендовать на налоговый вычет, независимо от того, единоличный ли собственник у земли, или имеет место долевое участие. При долевой собственности каждый из участников претендует на налоговый вычет в рамках своей доли.

Следует отметить, что если налоговые отчисления совершают как физические лица, так и юридические лица, то рассчитывать на вычет вправе только физические.

Доход от продажи земельных участков позволяет рассчитывать на имущественный вычет, регламентируемый статьей 220 Налогового Кодекса Российской Федерации. В случае если собственник не утрачивает необходимость выплаты налогового взноса после реализации участка земли (изменения с 2016 года – был собственником меньше 5 лет), он вправе воспользоваться имущественным вычетом, верхняя планка которого равна

1 000 000 рублей.

План использования данного вычета представляет собой следующую схему: вначале из денежных средств, приобретенных при продаже, отнимаете сумму вычета, а уже к получившемуся числу используете налоговую ставку. Например, в том случае если участок земли был реализован за 3 000 000 рублей, взнос в казну составит: $(3\ 000\ 000 - 1\ 000\ 000) * 13\% = 260\ 000$ рублей.

Также существует и другой способ – взамен 1 000 000 рублей можете отнять от приобретенных денежных средств за проданную землю, сумму, израсходованную на его покупку. Данный способ применяйте, только если существует документальное подтверждение размера затрат.

Также используйте этот метод в случае, когда расходы на покупку земельного участка выше 1 000 000 рублей. Например, если участок земли был реализован за сумму равную 3 000 000 рублей, а приобретен за 1 850 000 рублей, налоговый сбор будет равняться: $(3\ 000\ 000 - 1\ 850\ 000) * 13\% = 149\ 500$ рублей.

Рассмотренный выше способ существенно выгоднее, однако его не рекомендуется использовать для приватизированных, подаренных и наследуемых земельных участков.

Характерным свойством имущественного вычета является то, что в случае, когда земля пребывает в общей собственности нескольких лиц, чьи доли одинаковы, а реализован был посредством единственного договора, то каждый из собственников сможет претендовать только на свою часть в имущественном вычете.

Но в случае если совладельцы выставят на продажу собственные доли в общем имуществе по отдельности, каждый собственник может претендовать на вычет в 1 000 000 рублей.

Каждому региону Российской Федерации присуще собственные нюансы порядка и временных периодов подачи документов, а также выплаты денежных средств.

Поэтому эти детали уточняйте в территориальном подразделении налоговой инспекции, в которое будете подавать документы, посредством личного посещения или телефонного звонка. В том случае если отсутствует нормативно-правовой акт местного значения, регулирующий правила налогового вычета, следуйте указаниям законодательства федерального уровня.

Механизм подачи документов на налоговый вычет выглядит следующим образом:

- Вначале самостоятельно произведите расчет вычета и подготовьте необходимые документы;
- Далее подайте заявление на налоговый вычет в территориальное подразделение налоговой инспекции;
- Не медлите с этим процессом, а подавайте документы по возможности заранее;
- После производства скрупулезного анализа налоговой инстанцией поданных документов и правильности подсчета, выносится вердикт, какая сумма будет выплачена лицу.

В соответствии с главой 23 Налогового кодекса Российской Федерации, в том случае если физическое лицо продает участок земли, у него появляется обязанность внести в казну государства налоговый взнос на доходы физических лиц.

Чтобы создалась обязанность по уплате налога на доходы, необходимо совпадение двух факторов: и собственник земельного участка, и сам участок должны регулироваться нормами Налогового права в сфере уплаты взносов НДФЛ.

Лицами, выплачивающими налоги, могут быть как граждане Российской Федерации, так и иностранные граждане, а вот земельный участок непременно должен пребывать в пределах России.

Субъекты НДФЛ подразделяются на два вида, в зависимости от длительности пребывания на территории Российской Федерации:

- Резиденты – лица, проживающие в России более 183 дней. В

данный срок не включаются отсутствие в стране по причинам лечения и учебы продолжительностью менее полугода;

- Нерезиденты – лица, пребывающие в России меньше 183 дней.

И те, и другие должны заплатить налог на доход от продажи участка земли, но разница будет в процентной ставке.

Согласно письму Федеральной налоговой службы Российской Федерации от 11.12.2015 № 0А-3-17/4698 сам факт пребывания лица на территории Российской Федерации меньше 183 дней в течение налогового периода не приводит к потере статуса налогового резидента. Данный вопрос рассматривается индивидуально в каждом конкретном случае.

Налоговую декларацию обязаны подавать те лица, которые продали свой участок земли и не имеют законных оснований на льготы. Собственники земельных участков, принадлежащих им более 5 лет, предоставлять декларацию налоговым органам не обязаны.

Однако происходят случаи, когда и данным гражданам поступают уведомления о необходимости уплаты налоговых сборов. В данной ситуации представьте налоговой службе документы, подтверждающие освобождение от обязанности уплаты налога.

Процесс подачи налоговой декларации имеет определенный срок. Как правило, вносите ее после истечения налогового периода, то есть до 30 апреля последующего календарного года.

Таким образом, вы имеете четыре месяца, чтобы предоставить информацию о своих доходах. Оформляете декларацию по установленной законом форме 3-НДФЛ. В данном документе отмечаете сумму приобретенного дохода и величину имущественного вычета. Подсчет вычета производите самостоятельно.

Одновременно с декларацией подаете в налоговую инспекцию пакет документов, удостоверяющих внесенные в нее данные:

- Договор купли-продажи, подтверждающий величину дохода;
- Документы, подтверждающие покупку земельного участка (расписка продавца о получении им денежных средств, выписка из банка), в случае если пользуетесь налоговым вычетом.

Также нужно иметь при себе оригиналы данных документов. Начисленную сумму налогового сбора необходимо внести до 15 июля, иначе ежемесячная просрочка приведет к штрафу равному 20% от неуплаченных денежных средств. В то же время штрафные санкции за неподачу налоговой декларации равняются 5% от неуплаченных денежных средств за ежемесячный срыв сроков оплаты, но не менее 1 000 рублей.

Сбор за доход с продажи участка земли выплачивается в казну государства продавцом с учетом возможного имущественного вычета. В случае если величина налога после использования вычета равняется нулю, продавец все равно должен уведомить налоговую службу о своем доходе. Кроме того, собственник вправе совсем не платить налог на доход, если владел им больше 5 лет.