

Налог с продажи гаража. Нужно ли платить. Можно ли вернуть



При совершении любой сделки купли-продажи гражданам необходимо самостоятельно рассчитать НДФЛ, в том числе и налог с продажи гаража, а после определения необходимой суммы перечислить деньги в счет государства.

Некоторые владельцы собственности даже не задумываются об этом, ведь что может быть сложного при продаже собственного небольшого имущества? Договорились с покупателем, оформили документы, получили деньги – и можно тратить их по своему усмотрению.

Однако следует помнить, что при любом получении дохода нужно отдать часть выручки государству в виде НДФЛ, который платится каждым продавцом самостоятельно. Не хочется? Не все так плохо, если знать ряд тонкостей налогового законодательства, ведь с казной можно и не делиться, причем на совершенно законных основаниях. Главное – разобраться, какие права на использование льгот имеет продавец и какими вычетами он может воспользоваться.

Что же такое – налоговые вычеты? Граждане Российской Федерации при продаже любого имущества обязаны перечислить в бюджет налог на доходы, ставка которого равна 13%. Например, налог при продаже гаража стоимостью 1000000 рублей составит 130000 рублей. Сумма немаленькая, но ее можно уменьшить, а при наличии некоторых обстоятельств и вовсе избежать выплаты налога. Для этого и используются налоговые вычеты.

Однако с этим понятием возникает много путаницы. Наверняка всем уже известно, что часть потраченных на покупку квартиры денег можно вернуть. То же относится и к затратам на лечение и обучение, однако понятие налоговых вычетов несколько обширнее.

Под это определение попадают некоторые льготы, которыми могут воспользоваться граждане, если совершают следующие действия:

- продажа жилья, иного имущества (к примеру, гаражи или автомобили);
- приобретение жилья (квартир, домов, земельных участков);
- оплата банковских процентов по ипотечным кредитам;
- оплата некоторых видов обучения;
- оплата лечения и др.

Вычеты предоставляются как фиксированные суммы, установленные законодательством, либо в размере ранее произведенных затрат. Воспользоваться налоговыми льготами можно как при некоторых покупках и оплате услуг, так и при продаже своего имущества, **находящегося в собственности.**

По характеру применения налоговые вычеты делятся на 2 категории:

- Уменьшают суммы налога к уплате при операциях продажи имущества (домов, квартир, гаражей, автомобилей и пр.) Такие вычеты предоставляются либо как фиксированные суммы, установленные законодательством, либо в размере ранее произведенных затрат.
- Предоставляют возможность вернуть часть денег, потраченных на покупку или оплату услуг.

Все это называется налоговые вычеты, отсюда и небольшая путаница.

В отношении операций с таким имуществом, как гараж, допускается лишь уменьшение налога при продаже. Вернуть часть средств при покупке гаража не получится, так как он имеет статус нежилого помещения. Право на денежный возврат у граждан появляется лишь в случае приобретения жилья. К примеру, если гражданин купил квартиру, то сможет подать документы для того, чтобы государство вернуло ему ранее удержанный подоходный налог.

Налоговый вычет при покупке гаража отсутствует, то есть денег от государства за приобретение этого вида собственности получить не выйдет.

Когда же бывает нужно платить налог? Чтобы не омрачать радость от проданного гаража дополнительными вопросами со стороны налоговиков, необходимо понимать, в каких случаях нужно подавать декларацию и делиться прибылью с государством при продаже личного имущества.

Для начала стоит определиться со сроком владения. Если продаваемый объект недвижимости был в собственности более 3 лет, никаких налоговых обязательств при продаже не возникает. В этом случае можно смело оформлять сделку на продажу гаража, не отчитываясь перед налоговой и не опасаясь за последствия. Данное положение относится к недвижимому имуществу, приобретенному до 1 января 2016 г. Об этих нюансах будет сказано позже. Если потребовалось продать гараж, срок владения которым составил менее 3 лет, то нужно будет составить по итогам сделки декларацию по форме 3-НДФЛ и перечислить полученную сумму налога в казну государства.

В этом случае появляется возможность использования налоговых вычетов. Как уже говорилось, они могут быть составлены либо как установленная законом фиксированная сумма, либо в размере ранее совершенных расходов.

В Налоговом кодексе вычеты в фиксированной сумме можно получить при продаже следующего имущества:

- жилых домов, квартир, комнат дач – в размере 1000000 рублей;
- прочего имущества, к которому относится и гараж – в сумме 250000 рублей.

Нужно ли будет в результате платить налог? Для этого решается простая задача: от суммы продажи объекта следует отнять налоговые вычеты. Если результатом будет положительное число, то от него вычисляется НДФЛ в размере 13%. Если сумма окажется

равна нулю или меньше, в этом случае налог платить не придется.

Пример: гражданин Ж. решил продать гараж в 2016 г. Сумма сделки с покупателем составила 360000 рублей, а куплен гараж был годом ранее, в 2015 г., за 320000 рублей. Учитывая, что срок владения составил менее 3 лет, необходимо рассчитать налог.

В качестве вычета можно взять либо фиксированную сумму в 250000 рублей, либо размер предыдущих затрат на приобретение данного имущества. В данной ситуации выгоднее будет воспользоваться суммой фактических затрат, то есть уменьшить налогооблагаемую базу от продажи на 320000 рублей – ту сумму, которая была затрачена на покупку этого гаража в 2015 г.

Для этого необходимо иметь в наличии подтверждающий покупку документ. В этом случае расчет выглядит таким образом: $(360000 - 320000) \cdot 13\% = 40000 \cdot 13\% = 5200$ рублей. Сумма налога к уплате составит 13% от разницы между суммой продажи гаража (360000 рублей) и суммой его первоначальной покупки (320000 рублей). Разница составляет 40000 рублей, 13% от нее – 5200 рублей к уплате.

Отсутствие документов на изначальную покупку гаража позволит воспользоваться фиксированным вычетом в 250000 рублей. В этом случае размер налога рассчитывается немного по-другому: $(360000 - 250000) \cdot 13\% = 110000 \cdot 13\% = 14300$ рублей. Из суммы продажи гаража вычитается фиксированная льгота (250000 рублей), а от получившейся цифры вычисляется 13%; в результате получается 14300 рублей, что уже менее выгодно по сравнению с первым вариантом.

Теперь об оформлении деклараций. Если период владения гаражом не превышает 3 года, то помимо уплаты налога появляется обязанность и по предоставлению декларации по форме 3-НДФЛ. Даже если сумма рассчитываемого налога равна нулю, отчетность необходимо сдать в налоговую инспекцию в любом случае.

Порядок получения вычета и оформления декларации при продаже гаража довольно прост: в этом случае можно не указывать свои доходы от иной деятельности, в том числе заработную плату. Но это при условии, что подается декларация с единственной целью: отчитаться за продажу данного вида имущества.

В этом случае при заполнении документов будут задействованы титульный лист, раздел 1, раздел 2, а также листы А и Д2. При наличии иных вычетов, которые подразумевают возврат налога на доходы, например, если хочется вернуть деньги за лечение или обучение, покупку квартиры или же если декларация подается от лица предпринимателя, уплачивающего НДФЛ, указывается и размер прочих доходов и расходов.

Предоставить декларацию необходимо до 30 апреля следующего за фактом продажи года, а до 15 июля нужно будет заплатить рассчитанный НДФЛ. Если сделка состоялась в 2016 г., отчетность необходимо будет оформить в 2017 г. При нарушении этих сроков следует быть готовым к оплате штрафа, даже если сумма налога к уплате равна нулю. На данный момент минимальный размер взыскания составляет 1000 рублей.

Несколько слов о последних изменениях в продаже имущества. Не так давно в законодательство внесли некоторые изменения, затрагивающие начисление НДФЛ при реализации недвижимого имущества. По новому правилу срок владения, после которого не придется рассчитывать налог при продаже недвижимости и отчитываться в налоговую, составляет 5 лет. Но новое положение относится исключительно к объектам, приобретенным после 1 января 2016 года.

Если нужно продать какой-либо объект недвижимости в 2017 году, приобретенный, к примеру, в 2013, не придется ни платить НДФЛ, ни отчитываться, несмотря на то, что период владения составил менее 5 лет. Для подобных объектов остается актуальным трехлетний срок владения.

Можно ли отнести гараж к объекту недвижимости в целях

определения пятилетнего минимального срока владения? Пока существует трактовка, что все объекты, которые имеют налоговую льготу при продаже в 250000 рублей, будут по-прежнему иметь срок безналоговой продажи 3 года, но четких официальных комментариев по этому поводу пока не было.

Впоследствии, скорее всего, будет известна более определенная позиция чиновников по этому поводу; к тому же, подобный вопрос станет актуальным не ранее 2019 года.