

НДФЛ при продаже недвижимости. А нужно ли платить налог при продаже квартиры



Начнем с того, что налоговые вычеты возможны не только при покупке новой квартиры, но также они доступны и при продаже.

Наша жизнь не стоит на месте, и налоговики постоянно изобретают что-то новенькое. И вот в налоговый вычет при продаже квартиры в 2016 году так же добавились изменения. Чем же всем нам придется пожертвовать? А может быть наоборот – приобрести?

Давайте подробно разбираться в следующих вопросах:

- Положен или нет налоговый вычет и в каком размере при продаже квартиры?
- Какие есть особенности уплаты подоходного налога с реализации имущества?
- Кому можно воспользоваться налоговой льготой и сколько раз?
- Какие документы потребуются для отчета?
- А также важные изменения, которые вступили в силу в 2016 году.

И в первую очередь мы поговорим о том, сколько же денег придется заплатить в виде налога при продаже собственности.

Очень часто при продаже имущества мы забываем о том, то полученным доходом нужно поделиться с государством. А потом искренне удивляемся пришедшим из налоговой инспекции уведомлениям с начисленными суммами штрафа и пени.

В каких же случаях нужно уплатить налог и сдать декларацию, чтобы, как говорится, спать спокойно, а в каких достаточно лишь уведомить инспекцию о полученной прибыли? И самое приятное, о том, какие существуют льготы и ограничения при продаже собственности.

Нужно не забывать, что реализация любого имущества предполагает обязанность гражданина уведомить контролирующие органы, в частности, налоговую инспекцию о полученном доходе, и при определенных условиях уплатить с него налог.

В 2015 году и ранее НДФЛ с суммы прибыли, полученной от продажи любого имущества, должен был быть уплачен в случае, если данное имущество находилось в собственности менее трех лет. Но стоит отметить, что с 2016 года этот срок для части объектов увеличен.

Поэтому срок владения имуществом следует учитывать при продаже. Ведь иногда бывает лучше подождать некоторое время и остаться в плюсе на довольно приличную сумму.

Если, например, гражданин Плюшкин владел квартирой два с половиной года, то он обязан уплатить налог с ее продажи. Если же три или более лет, то при этом он ничего государству не должен. И хочется напомнить, что налог с полученного дохода составляет 13 процентов, и например, при продаже квартиры за 5 миллионов рублей государству вы будете должны 650 тысяч рублей.

Довольно много. Но в данном случае налоговый кодекс дает возможность налогоплательщику небольшую уступку, и у гражданина есть право уменьшить налог на определенную сумму. А в ряде случаев и вовсе он может освободиться от обязанности уплаты.

И вот мы переходим к самой приятной теме и поговорим о двух способах, с помощью которых можно уменьшить полученный доход при продаже любого имущества.

Во-первых, это можно сделать на сумму налогового вычета, который оговаривается в законе, либо на сумму расходов, понесенных при покупке данного имущества. Размер налогового вычета при продаже имущества может быть разным. Он равен 1 миллиону рублей при реализации жилой недвижимости и земельных участков и 250 тысяч рублей при продаже другого имущества – нежилых помещений, автомобилей, и так далее.

Пусть Степашкин владеет однокомнатной квартирой, которую он купил год назад за 1,9 миллиона рублей. Продал же он ее за 3,7 миллиона. Соответственно, налог, который он должен государству, равен 481 тысяче рублей. Это – 13 процентов от суммы продажи.

И вот тут самое время вспомнить про полагающиеся налоговые льготы:

- Во-первых, Степашкин, может уменьшить сумму продажи на вычет в размере 1 миллион рублей. И тогда НДФЛ составит 351 тысячу рублей. Это 13 процентов от разницы между ценой продажи квартиры и установленной льготой в 1 миллион рублей;
- также возможен и второй вариант. Если у продавца есть документы, подтверждающие первоначальную покупку объекта недвижимости, то он сможет уменьшить базу именно на эту сумму. В нашем примере Степашкин может вычесть из суммы продажи квартиры сумму ее первоначальной покупки 1,9 миллиона рублей. И в этом случае налог 13 процентов от разницы составит 234 тысячи рублей.

И тут вы уже сами можете выбирать, с какой суммой вам приятнее будет расстаться.

А вот чтобы полностью освободиться от обязанности платить налог, можно это сделать при двух условиях:

- срок владения реализуемым имуществом должен составлять более трех лет, а с 2016 года этот срок установлен более пяти лет;

- вторым условием освобождения от подоходного налога является ситуация, если прибыль от продажи жилой недвижимости составляет менее 1 миллиона рублей, а иного имущества – меньше 250 тысяч рублей.

Если вы продаете совместное имущество, то тут есть несколько нюансов относительно распределения долей вычета. Возникает закономерный вопрос: как можно применить вычет – к каждой продаваемой доле, то есть льгота будет действовать для каждого собственника, или она будет относиться ко всему объекту в целом?

Если квартира находится в общей совместной собственности супругов, то есть, при ее покупке доли каждого из супругов установлены не были, и продается она по одному договору купли-продажи, то в этом случае вычет распределяется по договоренности между супругами. И общая сумма вычета при этом равна 1 миллиону рублей.

Например, супруги Брошкины решили продать квартиру, которую купили в браке и которой владели два года. Собственность у них общая совместная. При ее продаже, для того чтобы получить льготу, они должны написать заявление о распределении налогового вычета. Например, супруг возьмет на себя 100 процентов льготы, а жене останется 0 процентов.

Если же в документе собственности указано долевое участие, то в этом случае вычет распределяется согласно доли каждого из супругов. И только в том случае, если квартира продается по разным договорам купли-продажи, то у каждого из супругов или собственников данной квартиры возникает право на вычет в 1 миллион рублей.

Допустим, наши Брошкины решили продать свою квартиру двум разным покупателям. Один договор заключен на супругу, второй – на мужа. Только в этом случае общая сумма вычетов у супругов составит 2 миллиона рублей.

То есть льготу в один миллион получит каждый из супругов. Но,

в целом, такие ситуации бывают очень редко, так как квартиры чаще всего реализуются по одному договору купли-продажи. И поэтому максимальный вычет может быть только 1 миллион рублей, который делится на всех собственников имущества.

Сколько раз можно заявлять вычет при продаже квартиры? Этот вычет – многократный, и это – приятное условие. Но тут тоже, как обычно, есть свои ограничения. Если, в течение года продается несколько объектов, то вычет считается в целом по всем объектам. То есть, если вы продадите три квартиры в 2015 году, то полученный доход можно будет уменьшить в целом только на 1 миллион рублей, а не на 3 миллиона, как хотелось бы.

Сдать налоговую декларацию при продаже недвижимости вы обязаны, даже если сумма налога к уплате равна нулю. Но это применимо лишь тогда, когда квартира была в собственности мене трех лет. Сдать налоговую декларацию можно в электронной или бумажной форме.

Для этого нужно либо самому прийти в налоговую инспекцию, это можно сделать через своего представителя, в этом случае оформляется нотариально заверенная доверенность, или же ее можно отправить по почте. В этом случае отправление осуществляется ценным письмом с описью вложения.

Для того чтобы отчитаться в налоговой инспекции о продаже имущества, необходимо подготовить пакет документов. Для этого нужно выполнить следующие шаги:

- Заполнить декларацию 3-НДФЛ;
- Собрать документы, подтверждающие продажу квартиры, и сделать их копии;
- Если вычет заявляется по расходам, в этом случае необходимо собрать документы, которые подтверждают покупку данной недвижимости, и также сделать их ксерокопии;
- После этого можно сдавать декларацию в налоговую инспекцию по месту прописки;

- Уплатить налог в бюджет при необходимости;
- И не забывайте при подаче документов в налоговую инспекцию захватить с собой оригиналы, так как инспектор может запросить их для сверки.

Не забывайте, что все документы нужно сдать в налоговую инспекцию не позднее тридцатого апреля года, который следует за годом продажи имущества.

А если необходимо уплатить налог, то для этого установлен срок до 15 июля того же года, когда сдается декларация 3-НДФЛ.

Например, если Плюшкин продал квартиру в 2015 году, и она находилась в его собственности менее трех лет, то ему необходимо отчитаться о продаже и заплатить подоходный налог. Даже если после применения всех льгот его налог равен нулю, то он должен сдать документы в налоговую инспекцию в период с 1 января 2016 года до 30 апреля 2016 года. Ну а если ему предстоит уплатить подоходный налог, то в этом случае сделать это он будет должен до 15 июля 2016 года.

Но есть еще дополнительные хитрости, как можно снизить налог иногда до нуля рублей и не только. Бывает, что при продаже квартиры возможно не только не платить никаких налогов, но даже получить часть денег обратно.

С нового 2016 года вступили в силу правки в налоговое законодательство, увеличивающие срок владения недвижимостью, при котором налог не платится. С трех лет он повышается до пяти. Ну, как обычно, и из этого правила есть исключения, на этот раз приятные.

Так, срок в три года сохраняется, если:

- продаваемая квартира получена в дар от близких родственников, в порядке приватизации или по договору пожизненной ренты;
- а также если недвижимость была куплена до 2016 года.

Обращаем ваше внимание, что новые правила относятся к объектам недвижимости, которые покупались и продавались начиная с 2016 года.