

# Продажа недвижимости после вступления в наследство



Помимо привычных для всех методов получения прав собственности на имущество, таких как дарение, покупка, обмен, имеется и весьма специфический метод получения собственности – наследование.

По праву наследования можно получить в собственность, практически любое имущество, за очень редким исключением. Но, как правило, в наследственных правах выступают находящиеся в свободном гражданском обороте вещи (дом, квартира, автомобиль, дача и т. д.).

Вступая в права наследника, человек получает неограниченную власть над имуществом. Право собственности понимает сочетание права владения, управления и, что самое гласное, распоряжения. Именно право распоряжения дает возможность наследнику на отчуждение имущества за плату.

В том числе, и право нового наследования, уже за самим наследником, получают его потомки только после того, как у него самого появится право собственности на полученной по наследству имущество.

## Можно ли продать недвижимость, полученную в наследство

На сегодняшний день, закон не усматривает каких-либо ограничений на сделки, которые можно производить с наследственным имуществом. Наследник получает полные права на имущества как его собственник.

Но прежде чем планировать продажу унаследованного богатства,

следует уяснить, что реализовать свое право как собственника, получится только после прохождения всех процедур наследования и получения документа о праве собственности.

Без свидетельства о праве собственности на недвижимость, никакие сделки с ним не пройдет. Не поможет и наличие свидетельства о праве на наследство. Несмотря на то, что документы о наследстве подтверждают право наследника на имущество, они не дают ему права распоряжения наследством.

Но без свидетельства о праве на наследство, никто не оформит документа о праве собственности. Вот такая правовая взаимосвязь, и изменить ничего нельзя.

**Для того чтобы наследник мог получить право распоряжения полученным по наследству имуществом, ему придется, как мы уже говорили, совершить ряд юридически значимых действий:**

- Выразить свою волю принять наследство (через подачу соответствующего заявления нотариусу);
- Получить свидетельство о праве на наследство (спустя шесть месяцев ведения наследственного дела);
- Обратиться со свидетельством о праве на наследство в регистрирующий орган и получить документ о праве собственности на недвижимость.

Только после получения свидетельства о праве собственности можно продавать недвижимость. При этом следует помнить, что продажа собственности может облагаться налогом на прибыль.

**Когда можно продать недвижимость, полученную в наследство?**

По сути, заключить договор купли продажи недвижимости, которая когда-то принадлежала умершему родственнику, теоретически, можно уже через полгода после его смерти.

Если все мероприятия пройдут гладко, и среди наследников не будет разногласий, то все документы на наследство будут получены вовремя, что позволит своевременно получить

свидетельство о праве собственности.

**Имея на руках это свидетельство, сделка с продажей будет законной. Регистрация права собственности на имущество, полученное по наследству, имея соответствующее свидетельство на руках, происходит очень быстро. Всего за несколько дней, наследник обретает право распоряжаться имуществом.**

Продать имущество, полученное в наследство можно в тот же день, когда было получено свидетельство о праве собственности.

Если сделка будет датирована ранним числом, до того как было выдано свидетельство о праве собственности, то такая сделка будет признана недействительной, так как в момент ее совершения, продавец не имел права распоряжаться имуществом.

Закон не предусматривает каких-либо ограничений при продаже наследственного имущества. Наследник, получив права собственности, вправе сам принимать решения о судьбе наследства.

**Другой вопрос касается некоторых нюансов, сопровождающих любые сделки с недвижимостью. Таким образом:**

- Если наследник получил наследство и решил продать жилое помещение, то если это происходит в первые пять лет после получения наследства (начиная с 01.01.2016) то придется оплатить в доход государства подоходный налог со сделки;
- Если сделка по продаже квартиры происходит после пяти лет владения, то этот налог оплачивать не придется.

**Внимание! В данном контексте речь идет о подоходном налоге, который обязаны платить все лица, работающие в России. При этом не стоит путать этот вид государственного налога с налогом на наследство, который уже много лет не действует. Также если наследование состоялось до 01.01.2016, то пятилетний срок сокращается до трехлетнего.**

Для того чтобы наследник смог продать квартиру, которая досталась ему по наследству, ему следует сначала получить права распоряжаться наследственным имуществом. Право распоряжаться подтверждается наличием у наследника свидетельства о праве собственности на объект недвижимости. Свидетельства о наследстве для такого рода сделки не достаточно.

**Для того чтобы в Росреестре выдали нужное свидетельство о праве собственности, потребуется явиться туда и представить пакет документов, содержащий:**

- Заявление о регистрации права собственности (бланки есть в самом росреестре и выдаются бесплатно);
- Свой действующий паспорт;
- Кадастровые документы на квартиру или дом;
- Оплаченную квитанцию государственной пошлины в 2000 рублей.

При получении квартиры в наследство, последующая ее продажа никаким образом не будет отличаться от обычной сделки по продаже жилой площади. Но есть одно обстоятельство, требующее внимания. Если в квартире или доме имеет место быть регистрация по месту жительства малолетнего ребенка, то на такую сделку потребуется согласие органов опеки и попечительства.

Прежде чем продать квартиру, которая досталась в наследство, будущему продавцу нужно сначала самому получить на нее права. В противном случае он не вправе отчуждать эту собственность в чью-то пользу. Несмотря на то, что права на квартиру закреплены в наследственном праве, закон требует удостоверения права собственности при осуществлении сделки по отчуждению права собственности.

На основании имеющегося свидетельства о праве на наследство, можно легко получить свидетельство о праве собственности на квартиру.

Только после получения на руки свидетельства о праве собственности на жилое помещение, можно вести переговоры о заключении сделки. Разумеется, договариваться заранее никто не запрещает, но сами действия по заключению сделки, для соблюдения законности, должны совершаться не ранее даты получения свидетельства о праве собственности. При этом рекомендуется подождать как минимум один день.

**Для того чтобы совершить сделку по продаже квартиры, которая досталась по наследству, потребуется собрать:**

- Договор купли-продажи;
- Документы, удостоверяющие личности сторон;
- Свидетельство о праве собственности на квартиру;
- Выписка из ЕГРП о том, что квартира не обременена и не арестована;
- Документы из БТИ (кадастровые документы и план квартиры);
- Справка об отсутствии долгов по обязательным платежам по квартире;
- Выписка из домовой книги о том, что в квартире не имеют регистраций другие лица, в том числе и дети;
- Документ из органов опеки и попечительства о согласии, если в квартире имеет регистрацию хотя бы один ребенок.

### **К сведению**

При продаже любой собственности, которая досталась в наследство от предка, не требуется согласия второго супруга. Так как по закону, собственность, полученная в наследство, не расценивается как совместно нажитая в период брака.

Сделка по покупке наследственной квартиры немного опасна тем, что если ее совершать сразу после регистрации прав собственности, велик риск обнаружения иных претендентов на долю.

Поэтому чтобы избежать проблем, лучше покупать квартиру, которая не менее трех лет, была в собственности у предыдущего

человека. Так риски возникновения юридических дискуссий сводятся к минимуму.

### **Договор купли-продажи**

Для того чтобы совершить сделку по продаже наследственной квартиры, продавец и покупатель должны заключить договор. То есть совершить сделку.

**Сделка эта совершается в простой письменной форме, при этом важно учитывать:**

- В договоре следует указать полную стоимость квартиры, которая будет выплачена покупателю. В полную стоимость нужно внести и ту сумму, которая была передана в качестве задатка (задаток тоже оформляется официально). Важно это учитывать, так как в случае судебной тяжбы, покупатель сможет отсудить только ту сумму, которая была указана в договоре;
- Не стоит соглашаться на умышленно уменьшение суммы, за которую продается квартира, якобы для того, чтобы избежать налогов. При продаже квартиры за сумму ниже одного миллиона рублей, платить налог не придется. Но также, в случае судебного разбирательства придется соглашаться только на эту сумму.

**Важно! По всем сделкам, которые связаны с продажей недвижимости, введено новое правило и действует оно с 01.01.2016.**

**По новому правилу, если в договоре указывается стоимость квартиры, которая явно занижена по сравнению рыночной стоимостью, то такая сделка будет облагаться несколько иным налогом.**

**Учитываться будет кадастровая стоимость квартиры (она максимально приближается к рыночной), и при условии применения понижающего коэффициента в 0,7.**

## **Обязательными реквизитами договора являются:**

- Данные о сторонах совершенной сделки;
- Стоимость продаваемой квартиры;
- Полная информация об объекте продажи (техническая, кадастровая, план);
- Сроки расчетов и способ оплаты стоимости квартиры.

После того, как все условия обговорены и стороны пришли к согласию, все поправки должны быть внесены в письменный оговор, а сама сделка подлежит обязательной регистрации. С момента подписи договора и его регистрации, сделка считается завершенной.

## **Регистрация в Росреестре**

После составления и заключения договора купли-продажи квартиры, нужно обязательно обратиться в Росреестр для регистрации договора. Это можно сделать как самостоятельно, так и с помощью представителя (нужна доверенность). Также документы можно отправить почтой или обратиться в многофункциональный центр.

## **Совместно с заявлением в регистрирующий орган следует передать:**

- Паспорта, как продавца, так и покупателя;
- Подлинник договора купли-продажи;
- Подлинник акта приема-передачи квартиры и денег;
- Оплаченная квитанция госпошлины (2000 рублей).

Государственная регистрация будет завершена в срок не более десяти рабочих дней, при условии, что все документы составлены правильно и поданы вовремя.

По общим правилам, прописанным в законе, срок нахождения квартиры в собственности исчисляется с момента выдачи свидетельства о праве собственности, и завершается регистрацией перехода права собственности другому лицу.

Но, для квартиры, которая достается по наследству, срок владения на правах собственника исчисляется с момента смерти, то есть с момента открытия наследства. Заканчивается такой срок для наследника также, как и в обычных случаях.

Таким образом, если наследник получил документы о праве собственности спустя пять лет после того, как фактически принял наследство, то при продаже квартиры он не будет платить от этого налога на доход.

По смыслу этих правил, понимается, что налог придется платить только тому наследнику, который продал квартиру, которая досталась ему в наследство менее пяти лет назад.

Рассмотрим некоторые особенности расчета налога на продажу квартиры.

### **Ставка налога**

Отправной точкой расчета любого налога является фиксированная процентная ставка от стоимости имущества.

**В зависимости от налогового положения лица, она бывает двух размеров:**

- 13 % от стоимости продажи для налоговых резидентов РФ (те, кто проживает в РФ более 183 дней в году продажи квартиры);
- 30 % от стоимости продажи квартиры для не налоговых резидентов (тех, кто не проживает в РФ более 183 дней в год продажи квартиры).

### **Уменьшение дохода**

Доходы, полученные от продажи наследственной квартиры, могут быть уменьшены на налоговый вычет в один миллион рублей.

В качестве примера рассмотрим простую ситуацию.



Гражданин получил в наследство квартиру и владел ею всего один год. После чего, продал ее за 3 млн. рублей. При этом он постоянно проживает в России и никуда не выезжает. Следовательно, он является налоговым резидентом РФ.

В этой ситуации, по общим правилам, он должен оплатить 13% от 3000000 рублей. И будет это 390000 рублей. Но если он решит воспользоваться налоговым вычетом, то оплатить налог он должен только от разницы 3000000 – 1000000. И будет это уже 260000 рублей.

### **Декларация по НДФЛ**

В тех случаях, когда при продаже квартиры имеется обязанность оплатить налог, то такой наследник должен подать в налоговый орган по месту проживания декларацию по форме 3-НДФЛ.

Все бланки деклараций есть в приемной налогового органа. Важно подавать декларацию о доходах до 30 апреля года, следующего за годом продажи квартиры.