

Порядок декларирования доходов от продажи недвижимого имущества

Межрайонная ИФНС России № 5 по Ивановской области сообщает, что с началом нового года в Российской Федерации стартует очередная кампания по декларированию доходов. С 1 января 2022 года введены изменения в налоговое законодательство, связанные с расчетом НДФЛ при операциях с недвижимостью. Отчитаться о доходах необходимо, если в 2021 году гражданин, например, продал недвижимость, которая была в его собственности меньше минимального срока владения:

- три года, если соблюдается хотя бы одно из следующих условий: право собственности на объект получено налогоплательщиком в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации, право собственности получено налогоплательщиком в результате приватизации или по договору пожизненного содержания с иждивением. Минимальный срок владения три года также установлен для единственного жилья, то есть в том случае, если на дату государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на жилое помещение у налогоплательщика нет в собственности (включая совместную собственность супругов) иного жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение). При этом не учитывается жилье, которое налогоплательщик и (или) его супруг приобрели в течение 90 календарных дней до даты государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на проданное жилое помещение от налогоплательщика.

В остальных случаях, минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет.

В случае продажи недвижимого имущества, имущественные налоговые вычеты по которому не превышают 1 млн. рублей за налоговый период (календарный год) - для жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, садовые дома или земельные участки (доли в указанном имуществе), налогоплательщик может не сдавать декларацию 3-НДФЛ.

Обращаем внимание, если продавался объект недвижимости, приобретенный после 01.01.2016, и сумма дохода от его продажи меньше, чем его кадастровая стоимость, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, то доход от продажи принимается равным умноженной на коэффициент 0,7 кадастровой стоимости недвижимости.

Если же доходы от продажи имущества превышают размер имущественных налоговых вычетов, декларацию 3-НДФЛ необходимо представить в целях декларирования доходов.

Семьи с детьми теперь освобождаются от уплаты НДФЛ при продаже недвижимости независимо от срока владения этим имуществом. Нововведение касается доходов, полученных от продажи жилья в 2021 году.

Такой порядок применяется при соблюдении ряда условий:

- до 30 апреля следующего года налогоплательщик или члены его семьи приобрели в собственность другое жилье, а в случае долевого строительства оплатили полную стоимость жилого помещения по договору;
- общая площадь приобретенного жилого помещения превышает по площади или в размере кадастровой стоимости проданное имущество.

Кроме того:

- возраст детей до 18 лет (или до 24 лет, если ребенок учится очно);
- кадастровая стоимость проданного жилого помещения не превышает 50 млн рублей;
- налогоплательщик или члены его семьи на дату отчуждения проданного жилья не владеют в совокупности более 50% в праве собственности на иное жилое помещение с общей площадью, превышающей общую площадь купленного взамен старого жилого помещения.

Нововведение распространяется и на те случаи, если доходы от продажи объекта имущества получает несовершеннолетний ребенок из такой семьи.

Граждане, на которых возложена обязанность по декларированию доходов за 2021 год, обязаны представить до 04 мая 2022 года налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ (утверждена приказом ФНС России от 15.10.2021 № ЕД-7-11/903@). Уплатить налог на доходы физических лиц необходимо в срок не позднее 15 июля 2022 года.

Налоговая декларация может быть представлена лично, через представителя (на основании нотариально заверенной доверенности), в МФЦ, направлена в виде почтового отправления с описью вложения, передана в электронной форме через интернет – сервис ФНС России «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц». За нарушение срока подачи декларации установлены штрафные санкции.

Справочная информация: сайт ФНС России www.nalog.gov.ru, бесплатный номер 8 800-222-22-22
Единого контакт-центра налоговой службы.