A hand in a white sleeve holds a set of keys, with another hand reaching up towards them. The background is a blurred interior with a window.

**Налогообложение  
при совершении сделок с  
имуществом  
(покупка, продажа, дарение,  
наследование)**

# Сделки купли-продажи имущества

**Продавец**

**Доход**

**Налоговая база – стоимость имущества согласно договору купли - продажи**

**Декларация**

**Подаётся в году, следующем за годом совершения сделки  
(например, за 2021 год до 30.04.2022)**

**Уплата  
налога**

**Ставка:**

**13% - для прибыли до 2,4 млн руб. для нерезидентов;**

**15 % - для прибыли от 2,4 млн руб. для нерезидентов;**

**30% - для резидентов, проживающих на территории России менее 183 дней в году**

***Срок – не позднее 15 июля года, следующего за годом продажи имущества***

# Продажа недвижимости

**Доходы от продажи  
облагаются налогом**

Если недвижимость в собственности  
менее 5 лет (60 месяцев)

**Менее 3 лет, если имущество получено:**

✓ в наследство, в дар

(от членов семьи, близких родственников);

✓ в результате приватизации

✓ по договору пожизненного содержания

Декларацию можно представить любым  
удобным способом лично  
в налоговый орган, через МФЦ,  
в электронной форме через  
Единый портал госуслуг или  
личный кабинет налогоплательщика

**Доходы от продажи  
не облагаются налогом**

Если недвижимость во владении более 5 лет  
(60 месяцев)

Если семья с 2 и более детьми  
(до 18 лет или до 24 лет, если ребенок  
учится очно) получила доход  
от продажи недвижимости и приобрела  
жилье большей площадью до 30 апреля  
следующего года после продажи  
имеющейся недвижимости

**Предоставлять декларацию не требуется**

# Продажа недвижимости

## Налоговая база

Договорная цена по договору  
купли – продажи или  
кадастровая стоимость

Цена сделки менее  
70% от кадастровой  
стоимости

**Налоговая база** = 70% от кадастровой  
стоимости

Цена сделки более  
70% от кадастровой  
стоимости

**Налоговая база** = Договорная  
цена

# Продажа недвижимости

В договоре  
купли-продажи  
1 500 000 рублей

1 500 000 < 1 750 000

Налоговая база

=

1 750 000 рублей



Кадастровая стоимость  
2 500 000 рублей

70% от кадастровой  
стоимости

=

1 750 000 рублей

В договоре  
купли-продажи  
2 200 000 рублей

2 200 000 > 1 750 000

Налоговая база

=

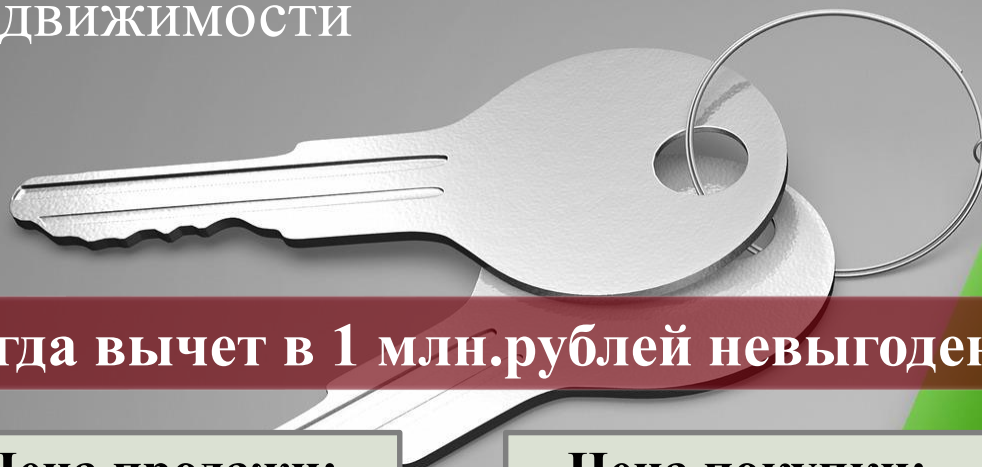
2 200 000 рублей

Минимальный порог налоговой базы -  
70% от кадастровой стоимости

# Как уменьшить сумму налога?

Имущественный вычет (по выбору налогоплательщика):

- 1 в размере 1 млн.рублей;
- 2 в размере понесенных затрат на приобретение объекта недвижимости



**Когда вычет в 1 млн.рублей невыгоден ?**

**Цена продажи:  
2,8 млн.рублей**

**Цена покупки:  
3,1 млн.рублей**

- ✓ Договор купли-продажи и расписка;
- ✓ Кредитный договор с банком;
- ✓ Документы по уплате банковских процентов

**1 Налоговая база:**  
 $2,8 \text{ млн.руб.} - 1,0 \text{ млн.руб.} = 1,8 \text{ млн.руб.}$

**2 Налоговая база:**  
 $2,8 \text{ млн.руб.} - 3,1 \text{ млн.руб.} = -0,3 \text{ млн.руб.}$

**Налог =  $1,8 \text{ млн.рублей} * 13\% =$   
234 тыс.руб.**

**Налог = 0 руб.**

# Налогообложение для покупателя недвижимости



**Обязанность по уплате налога на имущество физических лиц, земельного налога.**

**Имущественный налоговый вычет:**  
возможность вернуть 13% - от цены приобретенного жилья (но не более, чем с 2 млн.руб.) + по расходам на уплату процентов по кредитам (но не более, чем с 3 млн.рублей).



**Важно:** указать в договоре полную стоимость объекта недвижимости. Чем выше расходы, тем выше налоговый вычет.

# Налогообложение при продаже транспортного средства

Когда нужно  
заплатить налог?

В случае, если транспорт находился в  
собственности менее 3 лет

Сколько платить?

13% - до 2,4 млн рублей от цены продажи с учетом  
имущественного вычета;  
15% - свыше 2,4 млн рублей от цены продажи с  
учетом имущественного вычета

Когда не платится налог с транспорта,  
находящегося в собственности менее 3 лет?

Если цена менее 250 тыс.рублей  
(имущественный вычет по НК РФ)

Если транспорт продан дешевле,  
чем приобретался  
(имущественный вычет по НК РФ)



Цена покупки – 1 800,0 тыс.руб.  
Цена продажи – 1 600,0 тыс.руб.  
Налоговая база = 1 600,0 - 1 800,0 = -200,0 тыс.руб.  
Налог = 0 руб.



**Вычет нужно подтвердить документально**



# Налогообложение при продаже транспортного средства

Кто сдает декларацию?



Все граждане, у которых срок владения транспортом на момент продажи менее 3 лет (36 месяцев) независимо от того, есть ли налог к уплате.

Имеются ли льготы по уплате налога?



Льготы для отдельных категорий граждан отсутствуют.

Если за год продаются несколько авто, сроком владения до 3 лет:



800 тыс.руб.



700 тыс.руб.



**Использовать вычеты можно  
один раз в год**

1 способ:  $(800 + 700 - 250) * 13\% = 162,5$  тыс.руб.

2 способ:  $(800 + 700 - \text{расходы на покупку } 1\ 600) * 13\% = 0$  тыс.руб.

# Налогообложение при получении имущества в подарок

## Налог на доходы физических лиц

Не облагаются подарки от:  
членов семьи и близких  
родственников

**супруги  
родители и дети  
дедушки, бабушки  
и внуки  
братья и сестры  
(полнородные и  
неполнородные)**

Облагаются подарки от:  
физических лиц, не являющихся  
членами семьи или близкими  
родственниками

**в виде:**

- недвижимого имущества
- транспортного средства
- акций, долей, паев



**Иные подарки, как в  
денежной, так и в  
натуральной форме,  
НДФЛ не облагаются**



# Принятие имущества в наследство

Гражданин получил в наследство квартиру и решил ее продать.  
**НАДО ЛИ ПЛАТИТЬ НАЛОГ?**

Минимальный предельный срок владения объектом  
недвижимого имущества для налогообложения – 3 года

**НАДО**

Со дня смерти  
наследодателя  
прошло менее  
36 месяцев

**НЕ НАДО**

Со дня смерти  
наследодателя  
прошло более  
36 месяцев