



Продаете недвижимость? Стоит обратиться к нотариусу!

Продажа недвижимости – будь то квартира, земля, дача – одна из очень частых операций, совершаемых людьми. При этом многие уверены, что, раз продают они свою собственность, то никаких налогов платить не должны. К сожалению, Налоговый кодекс считает иначе: если вы владели недвижимостью меньше определенного законом срока, то с точки зрения налогового законодательства России при продаже вы получаете доход, с которого должны заплатить налог.

Вопрос о том, в каких случаях сделка по продаже имущества подлежит обложению НДФЛ, напрямую зависит от того, когда оно было приобретено и сколько лет находилось в собственности. Так, по общему правилу не облагаются налогом и не декларируются доходы от продажи объектов недвижимости, если собственник владел этим имуществом не менее установленного минимального срока – 5 лет. При этом субъекты Российской Федерации имеют право уменьшить этот срок, что и сделали власти Ставропольского края: в нашем регионе от налогов на доход при продаже недвижимости освобождены собственники, владевшие ею три и более года. А вот если человек продаст недвижимость раньше этого времени, то полученные им доходы от НДФЛ не освобождаются.

Однако платить налог со всей суммы не придется: для этого существуют имущественные налоговые вычеты. При продаже жилых домов, квартир, комнат, садовых домов, земельных участков (долей в указанной недвижимости) предоставляется имущественный вычет в размере 1 000 000 рублей, при продаже иных объектов, например, гаража – 250 000 рублей. Это означает, что налог придется заплатить только с суммы, превышающей миллион или 250 тысяч рублей соответственно.

Имущественный налоговый вычет предоставляется при подаче налоговой декларации по окончании года, в котором вы получили доход от продажи имущества.

Зачем идти к нотариусу?

Следует обратить внимание, что в ряде случаев уменьшить налогооблагаемую базу при подаче налоговой декларации позволит нотариальное удостоверение сделки.

Напомним, договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат обязательному нотариальному удостоверению, за исключением, в частности, отчуждения всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Вот здесь и возникают нюансы: согласно налоговому законодательству, при реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле. Это правило применяется и в случае продажи недвижимости, находящейся в совместной собственности супругов.

Как это действует, покажет простой пример. Два владельца квартиры вместе продают ее третьему лицу по одному договору, каждый по половине в праве общей долевой собственности. Общая сумма сделки – 2 млн рублей. Казалось бы, имущественный вычет – всего один миллион, значит со второго надо платить налог? В данном случае имущество продается как единый объект, а значит, собственники распределяют между собой имущественный налоговый вычет пропорционально доле каждого из них. Налогооблагаемая база для каждого совладельца, с которой он должен будет заплатить налог, составит 500 тысяч рублей. Учитывая, что налоговая ставка для налоговых резидентов составляет 13% (с 1 января 2021 года при определенных условиях она может быть изменена), каждым продавцом из приведенного примера будет уплачен НДФЛ по 65 тысяч рублей.

Однако если каждый из совладельцев продаст свою долю по отдельному договору, то и имущественный вычет для каждого будет составлять по миллиону на каждого, и платить налог с дохода не придется.

Продаете недвижимость? Стоит обратиться к нотариусу!

Автор: www.alrf26.ru
02.12.2020 12:23

За удостоверение нотариусами договора купли-продажи одной второй доли в праве общей долевой собственности из указанного примера за сумму 1 млн рублей размер платы составит 9640 рублей (5000 рублей – нотариальный тариф + 4640 рублей – услуги правового и технического характера, установленные в Ставропольском крае на 2021 год).

Вместе с тем надо учитывать и многообразие ситуаций, при которых возможно различное применение налоговыми органами права на получение налогового вычета (получал ли гражданин ранее налоговый вычет, какой доход им получен в конкретный налоговый период и т.д.). В каждом конкретном случае необходимо проконсультироваться у уполномоченных налоговых органов, которые обладают сведениями о налоговой нагрузке гражданина.

Евгений Пузин,

ведущий специалист правового отдела

нотариальной палаты Ставропольского края

