

## Когда с дохода при продаже имущества не нужно платить НДФЛ.

Доходы от продажи объекта недвижимости освобождаются от налогообложения, если он находился в собственности у налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения имуществом - пяти лет.

При этом минимальный срок может составлять три года, если право собственности на недвижимое имущество получено:

- физическим лицом в порядке наследования или по договору дарения от его члена семьи или близкого родственника;
- в результате приватизации;
- плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением;
- в собственности у гражданина (включая совместную собственность супругов) на дату госрегистрации перехода права собственности на проданное имущество не находится иного жилого помещения. При применении данного условия не учитывается недвижимое имущество, приобретенное данным лицом или его супругом (супругой) в течение 90 дней до даты госрегистрации права собственности на проданное имущество.

Для иного имущества (гараж, автомобиль и т.д.) минимальный срок владения составляет три года.

Доходы семей с двумя и более несовершеннолетними детьми, полученные от продажи жилья начиная с 2021 года, освобождаются от обложения НДФЛ независимо от срока нахождения такого жилья в собственности. Такой порядок применяется при соблюдении ряда условий:

- до 30 апреля следующего года налогоплательщиком (членами его семьи) приобретено в собственность другое жильё, а в случае долевого строительства – оплачена полная стоимость приобретаемого жилого помещения по договору;
- общая площадь приобретенного жилья превышает по площади или размеру кадастровой стоимости проданное имущество;
- возраст детей до 18 лет (или до 24 лет при обучении ребенка очно);
- кадастровая стоимость проданного жилого помещения не превышает 50 млн. рублей;
- налогоплательщику или членам его семьи на дату отчуждения проданного жилья не принадлежит в совокупности более 50% в праве собственности на иное жилое помещение с общей площадью, превышающей общую площадь купленного взамен старого жилого помещения.

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

Кроме того, Федеральным законом от 02.07.2021 № 305-ФЗ изменен порядок предоставления налогоплательщиками декларации по форме 3-НДФЛ в случае продажи недвижимого имущества. Так, в ней можно не указывать доходы от его продажи (за исключением ценных бумаг) до истечения трех или пяти лет владения.

Их также можно не отражать, если налогоплательщик имеет право на имущественный налоговый вычет в отношении таких объектов в размере:

- 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);
- 250 тыс. рублей - для иного недвижимого имущества (построек, гаражей и пр.);
- 250 тыс. рублей - для иного имущества (автомобилей, арт-объектов и пр.) за исключением ценных бумаг.

Стоимость проданного объекта или совокупность доходов от продажи нескольких не должна превышать предельный размер вычета. Если доходы от продажи имущества превышают его размер, обязанность по предоставлению в инспекцию декларации по форме 3-НДФЛ сохраняется.