



Персональный Аудит

# Налогообложение сделок на рынке недвижимости. Версия 2019/2020

**Федулова  
Ирина Генриевна**

**24 октября 2019г.**

Все права защищены. Полная или частичная перепечатка , либо иное использование материалов без письменного разрешения ООО фирма «Ажур-Аудит» не допускается

# Программа «Персональный аудит»



Программа «Персональный аудит» разработана и успешно работает с 2002г.

Журнал Forbes (2005г.) определил социальную миссию программы: **единственное в России практическое обеспечение коммуникации между налогоплательщиками и налоговыми органами.**

Правообладателем Программы является  
ООО фирма «Ажур-Аудит»

*Авторы программы  
Федуловы Юрий Константинович и Ирина Генриевна*

## Основная задача программы :

- Снижение налоговых рисков физических лиц
- Создание комфортного режима взаимодействия с налоговыми органами

Программа «Персональный аудит» решает эту задачу в аспекте поиска законных способов оптимизации налогообложения

## Новые факторы влияния на декларирование доходов

### 1. В 2019г. действуют нормы:

- Введена новая статья в НК РФ 54.1 «Пределы осуществления прав по исчислению базы и (или) суммы налога, сбора, страховых взносов» ;
- Начался автоматический межгосударственный обмен экономической информацией ;
- С 1 июня 2019г. по 29 февраля 2020г. проходит третий этап амнистии зарубежных капиталов (140-ФЗ от 08/06/2015г.) ;
- 2019г – последний год , когда необходимо оценивать вариант налогообложения в зависимости от даты возникновения права собственности продаваемой недвижимости (до или после 01 января 2016г.) ;
- Для нерезидентов применяется освобождение от налогообложения доходов от продажи недвижимости со сроками владения более установленных минимальных сроков (абз. 4, п. 17.1,ст. 217 НК РФ ;
- Для нерезидентов – налоговая база от продажи недвижимости со сроками владения менее минимальных сроков с использованием кадастровой стоимости ;
- Освобождение доходов от продажи жилой недвижимости со сроками владения выше предельных минимальных (абз. 4, п. 17.1,ст. 217 НК РФ), используемых в предпринимательской деятельности ;
- Действует новый порядок определения расходов при продаже имущества перешедшего продавцу в порядке наследования/дарения в пределах минимальных сроков владения ;
- Введен новый режим налогообложения, применимый для налогообложения доходов от сдачи в найма жилья – «Налог на профессиональный доход»

### 2. С 1 января 2020 г. начнут применяться :

- Расширенные условия применения минимального предельного срока владения объектом недвижимости (3 года) (начиная с 01 января 2020г.);
- Новый порядок определения доходов, полученных в порядке дарения/наследования недвижимости (введена статья 214.10);
- Дополнительные варианты применения Кадастровой стоимости в налоговых целях;
- Новый проведения камеральной проверки в случае **непредставления** декларации налогоплательщиком

## Принципиальная формула декларации

$$\text{НДФЛ} = 13\% * (\text{Д} - \text{В}), \text{ где}$$

**Д** – налогооблагаемый доход

**В** – налоговые вычеты ( имущественные, социальные, инвестиционные)



## Основные правила декларирования

- Декларация оформляется и представляется, если есть налогооблагаемые доходы ;
- Различные виды облагаемых доходов за один год включаются в одну декларацию ;
- Вся информация, заявленная в 3-НДФЛ подтверждается документально ;
- Представление 3-НДФЛ лично или через представителя, по почте, через личный кабинет налогоплательщика, через МФЦ ;
- Каждая декларация «проходит» камеральную проверку в течение 3-х месяцев. Камеральная проверка без представления декларации проводится 2 месяца с 16 июля ;
- Представить 3-НДФЛ до 30 апреля;
- Оплатить НДФЛ до 15 июля

## Определение даты возникновения права собственности – выбор варианта оптимизации налогообложения

Для недвижимости, которая перешла в собственность после 01 января 2016г. применяются два значения минимального предельного срока владения

### Особенности квалификации сделок

**3 года**

При соблюдении хотя бы одного из условий :

1) право собственности на объект получено в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с [Семейным кодексом](#) РФ ;

2) право собственности получено в результате приватизации ;

3) право собственности получено в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением

4) **New!** С 01.01.20г. при продаже единственного жилья

?

**5 лет**

Для всех остальных случаев

# Определение сроков владения при приобретении по договору участия в ЖСК



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА Москва

**Дата выдачи:** 14.03.2016

**Документы-основания:** • Договор участия в ЖСК от 02.10.1999 года  
• Справка о выплате пая от 15.11.2015 года

**Субъект (субъекты) права:** Иванов Иван Иванович, дата рождения: 12.10.1958, место рождения: гор.Клинцы Брянской области, гражданство: Российская Федерация, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: г.Москва, ул. 10-Парковая, д.35, кв.17, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 03 № 653420, выдан 09.07.2004 ОВД "Северное Измайлово" УВД ВАО гор. Москвы, код подразделения 772-046

**Вид права:** Собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 77:03:0005019:8411  
**Объект права:** квартира, назначение: жилое, общая площадь 65,8 кв. м, , адрес (местонахождение) объекта:

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" июля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/003-77/003/266/2015-980/2

## ЖСК

- дата полной оплаты пая (п.4 ст.218 ГК РФ)

### СПРАВКА

Район: Академический  
Орг.: Жилищно-строительный кооператив "Галактика"  
г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 8, к. 2

Адм. округ: ВАО  
"г." Москва  
15 ноября 2015г.

Дана Иванову Ивану Ивановичу, 12.10.1958 г.р.  
Паспорт гражданина РФ серия 46 03 № 653420, выдан 09.07.2004 ОВД "Северное Измайлово" УВД ВАО гор. Москвы, код подразделения 772-046  
в том, что он (она) является членом  
Жилищно-строительный кооператив "Галактика", г. Москва  
с 1999 года и занимает двухкомнатную  
квартиру  
общей площадью 65,8 кв.м., в том числе без учета лоджий, балконов,  
прочих летних помещений 65,8 кв.м., жилой площадью 48,0 кв.м. по  
адресу: г. Москва, ул. Хабаровская, д.9

Квартира расположена в 16-этажном  
доме и состоит из: 2-х изолир.комнат, кухни, балкона, санузла(разд)

Пай выплачен полностью Ивановым Иваном Ивановичем  
Дата выплаты пая: июль 2007 год



Председатель правления  
кооператива  
«Галактика» бухгалтер

/ Данилова И.Г.

/ Макова Т.А./

Государственный регистратор



Иванова М. А.

# Определение сроков владения при приобретении по договору участия в ЖСК

## Неверно определен срок владения и вариант налогообложения

Иванов И.И. заключил договор с ЖСК

В марте 2013г. он полностью оплатил пай в размере 2,50 млн.руб. , о чем имеется справка.

**Дом был введен в эксплуатацию в декабре 2015г.**

В январе 2017г. зарегистрировано право собственности на квартиру

В октябре 2019г. Иванов И.И. продал квартиру за 5,0 млн.руб. Кадастровая стоимость на 1 января 2019г. – 7,5 млн.руб.

Планируя сделку он **ошибочно** счел, что срок владения на проданную квартиру определяется с даты государственной регистрации и применил новый вариант налогообложения, действующий для недвижимости с датой права собственности после 01 января 2016г. Поскольку , по мнению налогоплательщика, на момент продажи квартира была в собственности менее 5ти лет, он подал декларацию и оплатил налог в размере 358 тыс.руб.

Ошибка заключалась в том, что право собственности возникло с даты полной оплаты пая - март 2013г. , **но не ранее ввода в эксплуатацию дома – декабрь 2015г.** Доход от продажи квартиры Иванова И.И. должен был полностью освобожден от налогообложения, т.к. для такой квартиры применялся срок владения 3 года в соответствии со старым вариантом налогообложения. **Налоговая инспекция не возражала.**

	Расчет Иванова И.И.	Объективно	Необоснованное увеличение показателей
<b>Налоговый доход (указывается в декларации)</b>	<b><math>(7,5 * 0,7) = 5,25</math> млн.руб.</b>	<b>5,00 млн.руб.</b>	<b>0,25 млн.руб.</b>
<b>Необлагаемый уровень дохода (расходы)</b>	<b>- 2,50 млн.руб.</b>	<b>5,00 млн.руб.</b>	<b>2,50 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>2,75 млн.руб.</b>	<b>0,00 млн.руб.</b>	<b>2,75 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,358 млн.руб.</b>	<b>0,00 млн.руб.</b>	<b>0,358 млн.руб.</b>



Персональный Аудит

# Определение сроков владения при приобретении квартиры присоединением долей



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА Москва

Дата выдачи:

14.03.2016

Документы-основания:

- Договор передачи квартиры в собственность от 27.08.2009
- Договор дарения доли в квартире от 01.05. 2015
- Договор купли продажи доли в квартире от 12.02.2016

**Субъект (субъекты) права:** Иванов Иван Иванович, дата рождения: 12.10.1958, место рождения: гор.Клинцы Брянской области, гражданство: Российская Федерация, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: г.Москва, ул. 10-Парковая, д.35, кв.17, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 03 № 653420, выдан 09.07.2004 ОВД "Северное Измайлово" УВД ВАО гор. Москвы, код подразделения 772-042

**Вид права:** Собственность  
Кадастровый(условный) номер: 33:05:080901:235  
Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 65,8 кв. м, , адрес (местонахождение) объекта: г. Москва , ул. Хабаровская , д.9

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 14" марта 2016 года сделана запись регистрации № 33-32/030-33/030/003/2016-1538/3

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

Иванова М. А.

77-77/003-77/003/266@015-980/2

## При увеличении размера доли:

– с даты приобретения первой доли ( ст. 235 ГК РФ)

# Определение сроков владения при приобретении квартиры присоединением долей

**Необоснованно сокращен срок владения квартиры – оценивались сроки владения каждой доли отдельно**

В 2009г. семья из 3-х человек (мать, дочь и сын) приватизировала квартиру в равных долях и зарегистрировала свои права.

В 2016г. Сын получил от матери в дар 1/3 долю квартиры.

В 2018г. Сын приобрел у сестры 1/3 долю квартиры за 2,5 млн.руб.

В результате, в 2018г. сын зарегистрировал право собственности на квартиру в целом.

В 2018г. квартира продана за 7,5 млн.руб.

Кадастровая стоимость квартиры на 01 января 2018г. 7,5 млн.руб.

	Расчет налогоплательщика	Объективно
<b>Налоговый доход (указывается в декларации)</b>	<b><math>7,5/3*2 = 5,00</math> млн.руб.</b>	<b>0,00 , т.к. срок владения превышает 3 года</b>
<b>Необлагаемый уровень (расходы и 1/3 от 1 млн.руб.)</b>	<b><math>-(2,5+0,33)=2,17</math>млн.руб.</b>	<b>- 7,50 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>2,170 млн.руб.</b>	<b>0,00 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,282 млн.руб.</b>	<b>0,00 млн.руб.</b>

# Определение сроков владения при приобретении квартиры объединением комнат

## При объединении комнат в квартиру

– с даты приобретения последней комнаты, а не с даты регистрации квартиры (Определение Верховного Суда РФ от 06.04.2016 N 70-КГ15-16)

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Москва

Дата выдачи: 14.03.2016

Документы-основания: • Договор купли продажи комнаты № 1 от 11.01.2005г.  
• Договор купли продажи комнаты № 2 от 11.01.2008г.  
• Договор купли продажи комнаты № 3 от 11.02.2011г.

Субъект (субъекты) права: Иванов Иван Иванович, дата рождения: 12.10.1958, место рождения: гор.Клинцы Брянской области, гражданство: Российская Федерация, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: г.Москва, ул. 10-Парковая, д.35, кв.17, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 03 № 653420, выдан 09.07.2004 ОБД "Северное Измайлово" УВД ВАО гор. Москвы, код подразделения 772-046

Вид права: собственность  
Кадастровый(условный) номер: 77:03:0005019:8411  
Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 65,8 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Хабаровская, д.9

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" июля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/003-77/003/266/2015-980/2

Государственный регистратор  
(подпись, м.п.)  
77-77/003-77/003/266/2015-980/2

Иванова М. А.

# Определение сроков владения при приобретении квартиры объединением комнат

## Необоснованное сокращение сроков владения

В 2005г. Иванов И.И. приобрел за 0,5 млн.руб. комнату №1 в коммунальной квартире и зарегистрировал право собственности.

В 2008 г. он приобрел за 1,0 млн.руб. комнату №2 в той же квартире и зарегистрировал право собственности на эту комнату.

В 2011г. он приобрел за 1,0 млн.руб. комнату №3 в квартире и зарегистрировал право собственности на эту комнату.

В 2016г. Квартира продана за 5,0 млн.руб.. По просьбе покупателя перед продажей провел объединение комнат в квартиру, о чем получил новое свидетельство на квартиру в целом. Регистрация права собственности проведена в марте 2016г.

Кадастровая стоимость квартиры на 01 января 2016г. - 7,5 млн.руб.

Декларацию о доходах представил и оплатил налог в установленные сроки, а мог бы не платить, т.к. срок владения исчисляется с 2011г.(дата приобретения последней комнаты). **Налоговая инспекция не возражала**

	Расчет налогоплательщика	Объективно
Доход от продажи квартиры	5,00 млн.руб.	5,00 млн.руб.
<b>Налоговый доход (указывается в декларации)</b>	<b><math>(7,5 * 0,7) = 5,25</math> млн.руб.</b>	<b>0,0 млн.руб. – срок владения более 3-х лет</b>
<b>Необлагаемый уровень</b>	<b>- 2,5 млн.руб.</b>	<b>5,0 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>2,75млн.руб.</b>	<b>0,0 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,358 млн.руб.</b>	<b>0,0 млн.руб.</b>

## Переквалификация минимального срока владения из 5ти в 3х летний **New! С 01.01.2020** **Применяется для недвижимости, расположенной в любой юрисдикции**

**Новое условие применения 3х летнего срока владения : На дату перехода права собственности от продавца к покупателю продаваемая жилая недвижимость должна быть единственная**

В январе 2017г. Иванов И.И. приобрел квартиру по ДДУ и в том же году зарегистрировал право собственности на нее.

Стоимость приобретения – 4,5 млн.руб.

В 2020 г. возникла необходимость улучшить условия, т.к. в семье родился ребенок. С этой целью 21 сентября 2020 г. приобретена новая квартира с большей площадью (за 7,0 млн.руб.) , а 10 декабря 2020г. продана старая за 7,0 млн.руб.

Кадастровая стоимость проданной квартиры на 01 января 2020г. – 10,5 млн.руб.

Декларацию о доходах представил и оплатил налог в установленные сроки, поскольку знал, что освобождение от налогообложения происходит после 5ти лет владения. Но мог бы не платить НДФЛ, т.к. предельный минимальный срок владения в этом случае признается 3 года. Основание статья 214.10 НК РФ

	Расчет налогоплательщика	Объективно
<b>Налоговый доход (указывается в декларации)</b>	<b><math>(10,5 * 0,7) = 7,35</math> млн.руб.</b>	<b>0,0 млн.руб. – срок владения более 3-х лет</b>
<b>Необлагаемый уровень</b>	<b>- 4,5 млн.руб.</b>	<b>7,0 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>2,85млн.руб.</b>	<b>0,0 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,371 млн.руб.</b>	<b>0,0 млн.руб.</b>

# Сроки владения теперь всегда освобождают от налогообложения доходы от продажи жилой недвижимости

**Ошибочно применена льгота в связи с использованием недвижимости в предпринимательской деятельности**

Иванов И.И. , приобрел квартиру и складское помещение в 2013г. Сдавал их в аренду. Платил налог в размере 6% от полученного дохода как индивидуальный предприниматель.

В 2019г. он прекратил деятельность ИП , после чего продал квартиру за 3,5 млн.руб. и склад за 2,75 млн.руб.

Декларацию о полученном доходе он не подавал, налог в бюджет с продажи не уплачивал, т.к. считал, что срок владения (6 лет) позволяет освободить от налогообложения доход от продажи недвижимости.

Он не знал, что Налоговое законодательство при превышении минимальных сроков владения **освобождает от налогообложения доходы от продажи только жилой недвижимости ,используемой в предпринимательской деятельности** . Поэтому ошибся в определении необлагаемого уровня дохода.

В результате, налоговая инспекция дополнительно взыскала с налогоплательщика 358 тыс.руб начислив штраф и пени за несвоевременную уплату налог.

Показатели	Расчет налогоплательщика	Расчет налоговой инспекции
1. Доход от продажи квартиры	+ 3,500 млн.руб.	+3,500 млн.руб.
Необлагаемый уровень	- 3,500 млн.руб. (срок владения более 3-х лет)	- 3,500 млн.руб.
2. Доход от продажи склада	+ 2,750 млн.руб.	+2,750 млн.руб.
<b>Необлагаемый уровень</b>	<b>- 2,750 млн.руб.</b>	<b>0,000 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>0,000 млн.руб.</b>	<b>2,750 млн.руб</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,000 млн.руб.</b>	<b>0,358 млн.руб.</b>

# Правила применения кадастровой стоимости до 01.01.2020г.

## 1. Определении налогового дохода для расчета налоговой базы

$$\text{НД} \geq \text{МДД}, \text{ где}$$

МДД - Минимально допустимый доход ;

Д - доход от продажи недвижимости (показатель из договора ДКП);

НД – налогооблагаемый доход , указываемый в декларации 3-НДФЛ, от которого исчисляется налоговая база;

К - кадастровая стоимость

### Иллюстрация :

Кадастровая стоимость (К)	МДД = КС*0.7	Д (ДКП)	НД
15,0 млн.руб.	10,5 млн.руб.	12,0 млн.руб.	12,0 млн.руб.
19,0 млн.руб.	13,3 млн.руб.	12,0 млн.руб.	13,3 млн.руб.

## 2. Дата кадастровой стоимости для оценки Налогового Дохода:

01 января года, в котором произошел переход права собственности от продавца к покупателю

# Правила применения кадастровой стоимости с 01.01.2020г.

## 1. Налоговый доход при продаже недвижимости :

$$\text{НД} \geq \text{МДД} , \text{ где}$$

**МДД** - Минимально допустимый доход ;

**Д** - доход от продажи недвижимости (показатель из договора ДКП);

**НД** – налогооблагаемый доход , указываемый в декларации 3-НДФЛ, от которого исчисляется налоговая база;

**К** - кадастровая стоимость.

### Иллюстрация :

Кадастровая стоимость на 01 января (К)	МДД = КС*0.7	Д	НД
15,0 млн.руб.	10,5 млн.руб.	12,0 млн.руб.	12,0 млн.руб.
19,0 млн.руб.	13,3 млн.руб.	12,0 млн.руб.	13,3 млн.руб.

## 2. Налоговый доход при приобретении недвижимости в порядке дарения

$$\text{НД} = \text{К}$$

## 3. Дата кадастровой стоимости для оценки НД зависит от периода образования объекта:

А) в предыдущие налоговые периоды – на 01 января года, в котором произошел перехода права собственности

Б) в текущем налоговом периоде - На дату постановки на государственный учет

## Ситуация А: Неверно применена дата кадастровой стоимости

В 2017г. Иванов И.И. зарегистрировал право собственности на квартиру.

Приобретена квартира за 7,50 млн.руб.

В 2019г. Квартира была продана за 8,50 млн.руб. и зарегистрирован переход права собственности

**Оценивая налогообложение** сделки Иванов И.И. запросил справку о кадастровой стоимости на 1 января 2019г. В МФЦ сообщили, что на 1 января кадастровой стоимости нет, но есть на 1 апреля 2019г. Кадастровая стоимость на 1 апреля была определена в размере 16,0 млн.руб.

Иванов И.И допустил ошибку: исчислил налоговую базу с учетом кадастровой стоимости на 1 апреля 2019г.

Декларация была подана и уплачен налог в установленные сроки. Налоговая инспекция ошибку не обнаружила.

	Расчет Иванова И.И.	объективно
<b>Доход от продажи (указывается в декларации)</b>	<b><math>(16,0 \cdot 0,7) = 11,20</math> млн.руб.</b>	<b>8,500 млн.руб.</b>
Налоговые вычеты	- 9,5 млн.руб.=(7,5+2,0)	- 9,5 млн.руб.=(7,5+2,0)
<b>Налоговая база</b>	<b>1,70 млн.руб.</b>	<b>0,000 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,221 млн.руб.</b>	<b>0,000 млн.руб.</b>

## Ситуация Б: Неверно применена дата кадастровой стоимости

В апреле 2020г. Иванов И.И. зарегистрировал право собственности на квартиру в доме, поставленном на государственный учет 13 марта 2020г.

Приобретена квартира за 7,50 млн.руб.

В ноябре 2020г. квартира была продана за 8,50 млн.руб. и зарегистрирован переход права собственности

**Оценивая налогообложение** сделки Иванов И.И. использовал кадастровую стоимость на 1 января 2020г. В справке было указано, что значение кадастровой стоимости не определено. Расчет налоговой базы Иванов И.И. выполнил с учетом этой информации. И ошибся, т.к. следовало использовать кадастровую стоимость на дату постановления на кадастровый учет – на 13.03.2020г. Кадастровая стоимость на 13.03.20г. была определена в размере 16,0 млн.руб.

Иванов И.И. допустил ошибку: исчислил налоговую базу с учетом кадастровой стоимости на 01.01.20г. Декларация была подана и уплачен налог в установленные сроки. Налоговая инспекция ошибку обнаружила, предложила подать уточненную декларацию и доплатить налог и пени.

	Расчет Иванова И.И.	объективно
<b>Доход от продажи (указывается в декларации)</b>	<b>8,50 млн.руб.</b>	<b>16,0*0,7=11,200 млн.руб.</b>
Налоговые вычеты	- 9,500 млн.руб.=(7,5+2,0)	- 9,500 млн.руб.=(7,5+2,0)
<b>Налоговая база</b>	<b>0,000 млн.руб.</b>	<b>1,700 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,000 млн.руб.</b>	<b>0,221 млн.руб.</b>

## Ситуация В: Неверно использована кадастровая стоимость

В 2017г. Иванов И.И. зарегистрировал право собственности на квартиру.

Приобреталась квартира за 7,50 млн.руб.

В 2019г. Квартира была продана фактически за 8,50 млн.руб., но в ДКП была указана стоимость продажи 16,0 млн.руб., т.к. продавца убедили, что после 1 января 2016г. все сделки с недвижимостью должны быть оформлены на сумму не ниже кадастровой стоимости. В результате этого заблуждения в ДКП была внесена нереальная сумма сделки.

	Расчет Иванова И.И.	объективно
<b>Доход от продажи (указывается в декларации)</b>	<b>16,000 млн.руб.</b>	<b>11,20млн.руб.=(16,0*0,7)</b>
Налоговые вычеты	- 9,5 млн.руб.=(7,5+2,0)	- 9,5 млн.руб.=(7,5+2,0)
<b>Налоговая база</b>	<b>6,70 млн.руб.</b>	<b>1,7 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,845 млн.руб.</b>	<b>0,221 млн.руб.</b>

## Ситуация Г: Неверно использовано значение кадастровой стоимости при получении недвижимости в порядке дарения

В 2018г. Иванов И.И. получил в дар от соседа однокомнатную квартиру. В договоре дарения была указана стоимость подарка – 3,5 млн.руб. , по кадастровой стоимости - 5,0 млн.руб., в акте оценщика – 4,0 млн.руб.

В 2019г. Иванов И.И. получил в дар от соседки двухкомнатную квартиру. Стоимость подарка в договоре дарения - не была указана, по кадастровой стоимости – 7,5 млн.руб., в акте оценщика – 5,5 млн.руб.

В 2020г. Иванов И.И. получил в дар от друга детства трехкомнатную квартиру. В договоре дарения была указана стоимость подарка 8,5 млн.руб., по кадастровой стоимости – 11,0 млн.руб. , в акте оценщика 6,5 млн.руб.

Ежегодно Иванов И.И подавал налоговые декларации о полученном доходе в порядке дарения. Он всегда применял знание о том, что в Налоговом кодексе порядок определения налогового дохода при получении недвижимости в дар не определено. Это давало ему возможность оценивать налоговый доход по одному (наиболее выгодному) из 3-х вариантов: оценка в договоре дарения, акт оценщика на дату дарения или кадастровая стоимость. Но он не учел, что с 01.01.20г. порядок определения налогового дохода при получении недвижимости в порядке дарения изменился и определяется строго по кадастровой стоимости

за 2020 год	Расчеты Иванова И.И.	Объективно
<b>Доход от продажи (указывается в декларации)</b>	<b>6,500 млн.руб.</b>	<b>11,000 млн.руб.</b>
Налоговые вычеты	0,000 млн.руб.	0,000 млн.руб.
<b>Налоговая база</b>	<b>6,500 млн.руб.</b>	<b>11,000 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,845 млн.руб.</b>	<b>1,430 млн.руб.</b>

## Ситуация Д: Проигнорирована обязанность о представлении декларации

Иванов И.И. неоднократно, на протяжении многих лет продавал недвижимость. Фактически занимался частной инвестиционной деятельностью. Никогда не подавал декларации. Налоговая инспекция предлагала представить декларацию за 2013 и 2014 годы. Он не реагировал. Никаких дополнительных требований, арестов имущества не последовало. Продажи остальных лет вообще остались без внимания налоговой инспекции. На своем личном опыте Иванов И.И. сделал вывод, что налоговый контроль в стране не осуществляется и поэтому решил не декларироваться вообще.

В 2020г. он продал очередную квартиру со сроком владения менее 5ти лет за 20,0 млн.руб. Стоимость приобретения квартиры – 18,00 млн.руб. Кадастровая стоимость - 29,0 млн.руб.

Декларацию о доходах за 2020г. не подавал. На требование налоговой инспекции о представлении декларации не среагировал.

Налоговая инспекция воспользовалась новым ( с 01.01.20г.) регламентом проведения камеральной проверки в отсутствие декларации о доходах ( 3-НДФЛ) и начислила налог исходя из имеющейся у нее информации, штраф (40%) и пени

за 2020 год	Расчеты ИФНС	Объективно
<b>Доход от продажи (указывается в декларации)</b>	<b><math>29,0 \cdot 0,7 = 20,3</math> млн.руб.</b>	<b><math>29,0 \cdot 0,7 = 20,300</math> млн.руб.</b>
<b>Налоговые вычеты</b>	<b>1,000 млн.руб.</b>	<b><math>(18,000 + 2,00) = 20,00</math> млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>19,300 млн.руб.</b>	<b>0,300 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>2,509 млн.руб.</b>	<b>0,039 млн.руб.</b>

# Уменьшение налоговой базы – имущественный налоговый вычет продавца

Сокращен состав  
расходов,  
включаемых в  
имущественный  
вычет

Распределение  
пропорционально  
долям

Доля – объект  
продажи, дает  
право на  
1 млн.руб.

Разные значения  
вычетов для  
различных видов  
недвижимости  
(0,25млн.р и  
1,0млн.р.)

**Имущественный  
налоговый вычет  
продавца**

Вычет в размере  
расходов  
применяется вместо  
лимитированного  
(1млн.руб.)

Лимитированный  
вычет применяется  
к совокупному  
годовому доходу за  
год

Не применяется  
налоговый вычет,  
если недвижимость  
использовалась в  
предпринимательской  
деятельности

**New!** Расходы  
наследодателя при  
продаже  
наследником

**New!** Расходы в  
размере кадастровой  
стоимости при  
продаже подарка

# Правила применения имущественного налогового вычета при продаже

## Разные значения вычетов для различных видов недвижимости

К Иванову И.И. по наследству перешло право собственности на квартиру и офис в 2017г.  
 В 2018г. он продает квартиру за 2,5 млн.рублей. Кадастровая стоимость квартиры на 01 января 2018г. – 3,75 млн.руб.  
 В 2019г. продает офис за 2,5 млн.руб. Кадастровая стоимость офиса на 01.01.2019г. – 3,75 млн.руб.

Иванов И.И. не знал, что в налоговом законодательстве определены разные значения имущественного налогового вычета для жилой недвижимости (1 млн.руб.) и иной недвижимости (0,250 млн.руб.).  
 Поэтому он неправильно определил необлагаемый уровень дохода при продаже офиса.

Показатели	3-НДФЛ за 2018г. (квартира)	3-НДФЛ за 2019г. (офис)	
		Гражданин	Налоговая инспекция
Минимально допустимый налоговый доход	$(3,75 \cdot 0,7) = 2,625$ млн.руб.	$(3,75 \cdot 0,7) = 2,625$ млн.руб.	$(3,75 \cdot 0,7) = 2,625$ млн.руб.
Налоговый доход	2,625 млн.руб.	2,625 млн.руб.	2,625 млн.руб.
<b>Налоговый вычет (лимитированный)</b>	- 1,000 млн.руб.	<b>- 1,000 млн.руб.</b>	<b>- 0,250 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	1,625 млн.руб	<b>1,625 млн.руб</b>	<b>2,375 млн.руб</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,212 млн.руб.</b>	<b>0,212 млн.руб.</b>	<b>0,309 млн.руб.</b>

# Правила применения имущественного налогового вычета продавца

## Вычет в размере расходов применяется вместо лимитированного (1млн.руб.)

Иванов И.И. приобрел квартиру по договору купли-продажи за 7,5 млн.руб.

Право собственности зарегистрировано в 2017г.

В 2019г. он продает квартиру за 10,5 млн.руб.

Кадастровая стоимость квартиры на 01 января 2019г. – 16,0 млн.руб.

Налогоплательщик не знал, что Налоговое законодательство позволяет применять имущественный вычет в размере расходов на приобретение квартиры **вместо** лимитированного имущественного вычета (1 млн.руб.).

Необлагаемый уровень **ошибочно** был определен в размере 8,5 млн.руб. = 1,0 млн.руб. + 7,5 млн.руб.

В результате, налоговая инспекция дополнительно взыскала с налогоплательщика 130 тыс.руб., начислив пени .

Показатели	Расчет налога	
	Иванов И.И.	налоговая инспекция
Минимально допустимый налоговый доход	$(16,0 \text{ млн.руб.} * 0,7) = 11,20 \text{ млн.руб.}$	$(16,0 \text{ млн.руб.} * 0,7) = 11,20 \text{ млн.руб.}$
Налоговый доход	11,20 млн.руб.	11,20 млн.руб.
<b>Необлагаемый уровень = расходы на приобретение</b>	<b>8,500 млн.руб.</b>	<b>- 7,50 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>2,700 млн.руб.</b>	<b>3,70 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,351 млн.руб.</b>	<b>0,481 млн.руб.</b>

# Правила применения имущественного налогового вычета продавца

## Сокращен состав расходов, включаемых в имущественный вычет

Иванов И.И. приобрел квартиру по договору купли-продажи за 7,5 млн.руб.

В 2017г. зарегистрировано право собственности.

В 2019г. он продает квартиру за 10,5 млн.руб. Перед продажей он отремонтировал квартиру. На ремонт было потрачено 2,3 млн.руб.

Кадастровая стоимость квартиры на 01 января 2019г. – 15,0 млн.руб.

Налогоплательщик не знал, что Налоговое законодательство с 2014г. позволяет применять имущественный вычет только в размере расходов на приобретение квартиры. Затраты на предпродажный ремонт нельзя включать в состав имущественного налогового вычета продавца.

В результате, налоговая инспекция дополнительно взыскала с налогоплательщика 299 тыс.руб., начислив пени за несвоевременную уплату налога.

Показатели	Расчет налогоплательщика	Расчет налоговой инспекции
Минимально допустимый налоговый доход	$(15,0 \cdot 0,7) = 10,500$ млн.руб.	$(15,0 \cdot 0,7) = 10,500$ млн.руб.
Налоговый доход	10,500 млн.руб.	10,500 млн.руб.
<b>Необлагаемый уровень = Налоговый вычет в размере расходов на приобретение</b>	<b>- 9,800 млн.руб.</b>	<b>- 7,500 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>0,700 млн.руб</b>	<b>3,000 млн.руб</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,091 млн.руб.</b>	<b>0,390 млн.руб.</b>

# Правила применения имущественного налогового вычета продавца

## Не применяется налоговый вычет, если недвижимость использовалась в предпринимательской деятельности

В мае 2016г. Иванов И.И. , приобрел квартиру по ДКП за 2,5 млн.руб.

В 2019г. он продал квартиру за 3,5 млн.руб. Кадастровая стоимость на 01 января 2019г. – 5,5 млн.руб.

Весь срок владения (менее 5ти лет) квартиру сдавал в найм, оплачивая НДФЛ по ставке 13%.

Декларация о доходах (3-НДФЛ) оформлена с применением имущественного налогового вычета в размере расходов на приобретение проданной квартиры – 2,5 млн.руб.

Иванов И.И. **не знал**, что Налоговое законодательство не позволяет применять имущественный вычет в случае, если продаваемый объект недвижимости использовался в предпринимательской деятельности.

Налоговая инспекция **доказала, что доход от сдачи в найм квартиры – предпринимательский (абз.4, п.2, ст.11 НК РФ)** и исключила из декларации налоговый вычет.

Дополнительно взыскан налог 325 тыс.руб., начислив пени за несвоевременную уплату налог.

Показатели	Расчет налогоплательщика	Расчет налоговой инспекции
Минимально допустимый налоговый доход	$(5,5 \cdot 0,7) = 3,850$ млн.руб.	3,850 млн.руб.
Налоговый доход	3,850 млн.руб.	3,850 млн.руб.
<b>Налоговый вычет</b>	<b>- 2,500 млн.руб.</b>	<b>- 0,000 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>1,350 млн.руб.</b>	<b>3,850 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,176 млн.руб.</b>	<b>0,501 млн.руб.</b>

# Правила применения имущественного налогового вычета продавца недвижимости, полученной на безвозмездной основе и в порядке дарения

**New ! Расходы в виде сумм, с которых был уплачен НДФЛ при получении такого имущества**

В 2018г. Иванов И.И. получил от соседа квартиру в порядке дарения.  
При получении подарка оплатил НДФЛ в размере 13% от кадастровой стоимости квартиры.  
Кадастровая стоимость для исчисления НДФЛ – 3,5 млн.руб.

В 2019г. он продал квартиру за 3,5 млн.руб. Кадастровая стоимость на 01 января 2019г. – 5,5 млн.руб.

Иванов И.И. **не знал**, что с 2019г. НК позволяет применять расходы в размере сумму, с которых был уплачен НДФЛ при получении квартиры и не заявил вычет в размере кадастровой стоимости

Показатели	Расчет налогоплательщика	Расчет налоговой инспекции
Минимально допустимый налоговый доход	$(5,5 * 0,7) = 3,850$ млн.руб.	3,850 млн.руб.
Налоговый доход	3,850 млн.руб.	3,850 млн.руб.
<b>Налоговый вычет</b>	<b>- 1,000 млн.руб.</b>	<b>- 3,500 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>2,850 млн.руб.</b>	<b>0,350 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,371 млн.руб.</b>	<b>0,046 млн.руб.</b>

# Правила применения имущественного налогового вычета продавца недвижимости, полученной по наследству

**New ! Расходы наследодателя (дарителя) уменьшают доход от продажи наследника или одаряемого**

## Условия применения вычета :

- а) при вступлении в право собственности не уплачивался НДФЛ в силу п.п.18 и 18.1 статьи 217 НК РФ
- б) такие расходы не учитывались наследодателем (дарителем) в целях налогообложения, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 3 и 4 пункта 1 ст. 220 (имущественный вычет покупателя).

В 2018г. Иванов И.И. получил в порядке дарения от матери квартиру.

НДФЛ при получении подарка не оплачивал в силу п.18.1 ст.217 НК РФ – подарок от близкого родственника

В 2019г. он продал квартиру за 3,5 млн.руб. Кадастровая стоимость на 01 января 2019г. – 5,5 млн.руб.

Мать в свою очередь приобретала квартиру по ДКП за 3,0 млн.руб. Имущественным налоговым вычетом пользовалась, в других целях расходы на приобретение подаренной квартиры матерью не учитывались.

Иванов И.И. **не знал**, что с 2019г. НК позволяет применять расходы, понесенные дарителем и не заявил вычет в размере расходов дарителя.

Показатели	Расчет налогоплательщика	Расчет налоговой инспекции
Минимально допустимый налоговый доход	$(5,5 \cdot 0,7) = 3,850$ млн.руб.	3,850 млн.руб.
Налоговый доход	3,850 млн.руб.	3,850 млн.руб.
<b>Налоговый вычет</b>	<b>- 1,000 млн.руб.</b>	<b>- 3,000 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>2,850 млн.руб.</b>	<b>0,850 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,371 млн.руб.</b>	<b>0,111 млн.руб.</b>

## Доходы от продажи зарубежной недвижимости

### Варианты налогообложения доходов от продажи зарубежной недвижимости:

1. полученной при ликвидации иностранной компании. При условии, что ликвидация завершена до 1 марта 2019г. Уменьшение налоговой базы на сумму стоимости имущества по данным учета ликвидированной организации на дату получения имущества от такой организации, но не выше рыночной стоимости такого имущества;
2. полученной фактическим владельцем от номинального владельца при условии включения этой недвижимости в специальную декларацию ( второй этап амнистии капиталов). Налоговая база уменьшается либо на рыночную стоимость, либо на документально подтвержденную стоимость по данным учета передающей стороны ;
3. Приобретенной в обычном порядке на имя физического лица . Применяется ст. 220 НК РФ только в части имущественного вычета продавца ( 1 млн.руб. или расходы по приобретению). Приобретение зарубежной недвижимости не формирует права на имущественный налоговый вычет при приобретении.

**Необходимо соблюдение требований валютного контроля !**

## Правила применения имущественного налогового вычета при приобретении

### Не учтено новое условие - отменено распределение вычета пропорционально долям

Каждый собственник вне зависимости от размера доли в собственности получает право на вычет в полном размере – 2 млн.руб. Право на такой вычет получают и несовершеннолетние дети.

В 2016г. Семья из 4 человек продала за 6,0 млн.руб. квартиру, которая была приватизирована ими в 2015г. в равнодолевую собственность

В том же 2016г. семьей была приобретена новая квартира за 10 млн.руб. с собственностью по ¼ доле .

Вычисляя налоговые риски, налогоплательщики определили, что общий необлагаемый уровень их дохода составит сумму имущественного вычета продавца – 1 млн.руб. и имущественного вычета покупателя 2,0 млн.руб., итого необлагаемый уровень дохода от всей сделки, по их мнению, составил 3,0 мн.руб., НДФЛ соответственно – 390 тыс.руб.

Объективно, налоговые обязательства **не должны возникнуть** .

Показатели	Расчет для одного члена семьи	
	семья	объективно
Налоговый доход	$6,0 \text{ млн.руб.} / 4 = 1,500 \text{ млн.руб.}$	1,500 млн.руб.
<b>Необлагаемый уровень = Налоговый вычет продавца и покупателя</b>	<b><math>(1,000/4 + 2,000/4) = 0,750 \text{ млн.руб.}</math></b>	<b><math>(1,000/40 + 2,000) = 2,250 \text{ млн.руб.}</math></b>
Налоговая база	0,750 млн.руб.	-0,750 млн.руб.
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,098 млн.руб.</b>	<b>0,000 млн.руб.</b>

## Не учтена позиция Минфина :

Закреплено **право родителей** получать вычет за несовершеннолетних детей. Позиция Минфина общая сумма вычета на одного родителя не может превысить 2 млн.рублей. (Письмо Минфина РФ № 03-04-05/21111 от 14/04/15г.).

В 2017г. продана квартира за 9,5 млн.руб. , которая была приватизирована супругами в 2015г. в равнодолевую собственность .

В том же 2017г. была приобретена новая квартира за 10 млн.руб. с собственностью по ¼ доле на каждого из членов семьи включая 2-х несовершеннолетних детей.

Налогоплательщики определили, что необлагаемый уровень их дохода составит сумму имущественного вычета продавца – 1 млн.руб. и имущественного вычета покупателя по 2,0 млн.руб. на каждого члена семьи включая несовершеннолетних детей.

Налоговая инспекция не согласилась с расчетом и вынесла решение о применении каждым супругом имущественного налогового вычета только в пределах 2 млн.руб.

Показатели	Расчет для одного супруга	
	семья	налоговая инспекция
Налоговый доход	$9,5 \text{ млн.руб.} / 2 = 4,75 \text{ млн.руб.}$	$9,5 \text{ млн.руб.} / 2 = 4,75 \text{ млн.руб.}$
<b>Налоговый вычет продавца и покупателя за себя и одного ребенка</b>	<b><math>(1,000/2 + 2,000 \cdot 2) = 4,50 \text{ млн.руб.}</math></b>	<b><math>(1,000/2 + 2,000) = 2,50 \text{ млн.руб.}</math></b>
Налоговая база	0,250 млн.руб.	2,250 млн.руб.
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,033 млн.руб.</b>	<b>0,293 млн.руб.</b>

### Неверно определен период возникновения права на имущественный вычет покупателя

В 2017г. Иванов И.И приватизировал квартиру

В 2018г. квартиру он продал за 8,5 млн.руб.

В 2018г. Сразу после продажи квартиры он заключил ДДУ в строительстве многоквартирного дома и внес взнос в размере 10,0 млн.руб. Дом был введен в эксплуатацию в марте 2019г., после чего Иванов И.И. подписал акт приема-передачи квартиры .

Оформляя декларацию о полученном доходе за 2018г. Иванов И.И. предположил, что сможет уменьшить налоговый доход , в том числе и на 2 млн.руб., применив имущественный налоговый вычет покупателя в связи с заключенным ДДУ

Налоговая инспекция не согласилась с расчетами налогоплательщика и дополнительно удержала 260 тыс.руб. на том основании, что у него не возникло право на имущественный налоговый вычет в 2018г.

Показатели	Расчет НДФЛ	
	Иванов И.И.	налоговая инспекция
Налоговый доход	8,500 млн.руб.	8,500 млн.руб.
<b>Налоговый вычет</b>	<b>(1,000 + 2,000) = 3,000 млн.руб.</b>	<b>1,000 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>5,500 млн.руб.</b>	<b>7,500 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,715 млн.руб.</b>	<b>0,975 млн.руб.</b>

## Неверно применено право на имущественный вычет покупателя (взаимозачет)

В 2017г. Иванов И.И приватизировал квартиру

В 2018г. квартиру он продал за 8,5 млн.руб.

В 2018г. Сразу после продажи квартиры он приобрел по ДКП новую квартиру за 10,0 млн.руб.

В 2018г. Оформлено право собственности на новую квартиру.

Оформляя декларацию о полученном доходе за 2018г. Иванов И.И. предположил, что затраты на новую квартиру дороже, чем доход от продажи старой. Поскольку он получил «убыток», то и платить налог ему не придется.

Налоговая инспекция не согласилась с расчетами налогоплательщика и дополнительно удержала 715 тыс.руб. на том основании, что новое приобретение дает возможность использовать **только** имущественный налоговый вычет в пределах 2 млн.руб.

Показатели	Расчет НДФЛ	
	Иванов И.И.	налоговая инспекция
Налоговый доход	8,500 млн.руб.	8,500 млн.руб.
<b>Налоговый вычет</b>	<b>10,000 млн.руб.</b>	<b>(1,000+2,000) = 3,000 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>0,000 млн.руб.</b>	<b>5,500 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,000 млн.руб.</b>	<b>0,715 млн.руб.</b>

## Неверно применено право на имущественный вычет при приобретении у взаимозависимого лица

В 2017г. Иванов И.И приватизировал квартиру

В 2018г. квартиру он продал за 8,5 млн.руб.

В 2018г. Сразу после продажи квартиры он приобрел по ДКП новую квартиру за 10,0 млн.руб. **у своей мамы**

В 2018г. Оформлено право собственности на новую квартиру.

Оформляя декларацию о полученном доходе за 2017г. Иванов И.И. предположил, что налоговая база может быть уменьшена на оба вида имущественных вычетов.

Налоговая инспекция не согласилась с расчетами налогоплательщика и дополнительно удержала 260 тыс.руб. на том основании, что новое приобретение не обеспечивает право на имущественный налоговый вычет, т.к. квартира приобретена у взаимозависимого лица.

Показатели	Расчет НДФЛ	
	Иванов И.И.	налоговая инспекция
Налоговый доход	8,500 млн.руб.	8,500 млн.руб.
<b>Налоговый вычет</b>	<b>3,000 млн.руб.</b>	<b>1,000 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>5,500 млн.руб.</b>	<b>7,500 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ (13%)</b>	<b>0,715 млн.руб.</b>	<b>0,975 млн.руб.</b>

## Правила применения имущественного налогового вычета при приобретении

**Обоснование полной суммы вычета возможно неограниченным количеством объектов (применяется к сделкам с 01 января 2014г.)**

Иванов И.И. приобретал жилую недвижимость по договорам купли-продажи:

- **2013г.** 1/50 квартиры за 250 тыс.руб. по ДКП
- **2014г.** Комнату за 750 тыс.руб. по ДКП
- **2015г.** Квартиру приватизировал
- **2016г.** Квартиру за 1 100,0 тыс.руб. по ДКП

В **2017г.** Иванов И.И. продал квартиру, которая была приватизирована в 2015г. Стоимость продажи 3,5 млн.руб.

Показатели	Позиция налогоплательщика	Позиция ИФНС
Налоговый доход налогоплательщика	+3,50 млн.руб.	3,50 млн.руб.
Имущественный налоговый вычет при продаже	-1,00 млн.руб.	-1,00 млн.руб.
Налоговая база	2,50 млн.руб.	2,50 млн.руб.
Имущественный налоговый вычет при приобретении	2,0 млн.руб. = (0,25+0,75+1,0)млн.руб.	1,85 млн.руб. = (0,75+1,10)млн.руб.
<b>Налоговая база</b>	<b>0,50 млн.руб.</b>	<b>0,65 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ</b>	<b>0,065 млн.руб.</b>	<b>0,085 млн.руб.</b>

## Правила применения имущественного налогового вычета при приобретении

**Дополнительно к 2 млн.руб. предоставляется вычет в размере 3-х млн.руб. в части оплаченных процентов по ипотечному кредиту.**

Иванов И.И. приобретал жилую недвижимость по договорам купли-продажи:

- **2014г.** Комнату за 750 тыс.руб. по ДКП с привлечение ипотечных средств.  
В 2017г. Кредит погашен , оплачено % 250 тыс.руб.
- **2015г.** Квартиру приватизировал
- **2016г.** Квартиру за 1 100,0 тыс.руб. по ДКП с привлечение ипотечных средств.  
В 2017г. Кредит погашен, оплачено % 500 тыс.руб.
- В **2017г.** Иванов И.И. продал квартиру, которая была приватизирована в 2015г. Стоимость продажи 4,5 млн.руб.

Показатели	Позиция налогоплательщика	Позиция ИФНС
Налоговый доход налогоплательщика	+4,50 млн.руб.	4,50 млн.руб. = 12,0 млн.руб
Имущественный налоговый вычет при продаже	-1,00 млн.руб.	-1,00 млн.руб.
Налоговая база	3,50 млн.руб.	3,50 млн.руб.
Имущественный налоговый вычет при приобретении (стоимость квартир)	1,85 млн.руб.=(0,75+1,10)млн.руб.	1,85 млн.руб. = (0,75+1,10)млн.руб.
Имущественный налоговый вычет при приобретении ( проценты по ипотеке)	0,75 млн.руб. ( 0,25+0,50) млн.руб.	0,50 млн.руб. (только по одному договору)
<b>Налоговая база</b>	<b>0,900 млн.руб.</b>	<b>1,150 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ</b>	<b>0,117 млн.руб.</b>	<b>0,1495 млн.руб.</b>

# Правила применения имущественного налогового вычета при приобретении

## Пенсионеры имеют право перенести имущественный налоговый вычет на предшествующие налоговые периоды

В 2015г. Иванов И.И. приватизировал квартиру

В 2016г. Иванов И.И. продал квартиру за 6,5 млн.руб.

В 2017г. Иванов И.И. задекларировал доход от продажи квартиры и уплатил налог.

**В 2017г. Иванов И.И.** приобрел новую квартиру за 5,5 млн.руб. с привлечением ипотечных средств и оплатил % по ипотеке в размере 1,0 млн.руб. Поскольку в 2017г. он получал официальную заработную плату, то в 2018г.

он подал 3-НДФЛ для возврата НДФЛ. В 2017г. Иванов И.И. ушел на пенсию и воспользовался правом ретроспективного применения имущественного вычета. В результате вернул себе часть налога за 2016г. по квартире

Показатели	Первичная декларация за 2016г. (Подана в 2017г.)	Расчет за 2017г.	Уточненная декларация за 2016г. (подана в 2018г.)
Доход налогоплательщика от продажи недвижимости	6,50 млн.руб.		6,50 млн.руб.
Заработная плата		0,50 млн.руб.	
Имущественный налоговый вычет при продаже	1,00 млн.руб.		1,00 млн.руб.
Имущественный налоговый вычет при приобретении - предоставлен		0,50 млн.руб.	2,50 млн.руб.
Имущественный налоговый вычет при приобретении- остаток		2,50 млн.руб.	
<b>Налоговая база</b>	<b>5,5 млн.руб.</b>	<b>0,00</b>	<b>3,00 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ начислен</b>	<b>0,715 млн.руб.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,39 млн.руб.</b>
<b>Ранее удержан</b>			<b>0,715 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ возвращен</b>		<b>0,65</b>	<b>0,325 млн.руб.</b>

# Предостережение от незаконных способов оптимизации налогообложения

## Статья 54.1. Пределы осуществления прав по исчислению налоговой базы и (или) суммы налога, сбора, страховых взносов

(введена Федеральным [законом](#) от 18.07.2017 N 163-ФЗ)

- 1. Не допускается уменьшение налогоплательщиком налоговой базы и (или) суммы** подлежащего уплате налога в результате [искажения](#) сведений о фактах хозяйственной жизни (совокупности таких фактов), об объектах налогообложения, подлежащих отражению в налоговом и (или) бухгалтерском учете либо налоговой отчетности налогоплательщика.
2. При отсутствии обстоятельств, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, по имевшим место сделкам (операциям) налогоплательщик вправе уменьшить налоговую базу и (или) сумму подлежащего уплате налога в соответствии с правилами соответствующей главы [части второй](#) настоящего Кодекса при соблюдении одновременно следующих условий:
  - 1) основной целью совершения сделки (операции) не являются неуплата (неполная уплата) и (или) зачет (возврат) суммы налога;
  - 2) обязательство по сделке (операции) исполнено лицом, являющимся стороной договора, заключенного с налогоплательщиком, и (или) лицом, которому обязательство по исполнению сделки (операции) передано по договору или закону.
3. В целях [пунктов 1 и 2](#) настоящей статьи подписание первичных учетных документов неустановленным или неуполномоченным лицом, нарушение контрагентом налогоплательщика законодательства о налогах и сборах, наличие возможности получения налогоплательщиком того же результата экономической деятельности при совершении иных не запрещенных законодательством сделок (операций) не могут рассматриваться в качестве самостоятельного основания для признания уменьшения налогоплательщиком налоговой базы и (или) суммы подлежащего уплате налога неправомерным.
4. Положения, предусмотренные настоящей статьей, также применяются в отношении сборов и страховых взносов и распространяются на плательщиков сборов, плательщиков страховых взносов и налоговых агентов

### Не оценены новые налоговые риски

В 2015г. была приобретена квартира за 5,50 млн.руб.

В 2017г. эта квартира была продана фактически за 9,0 млн.руб. , но в ДКП стороны договорились указать сумму сделки – 6 млн.руб. На 3 млн.руб. была оформлена вторая расписка о неотделимых улучшениях (или обязательство)

На основании ДКП продавец представил в налоговую инспекцию 3-НДФЛ с расчетом налога в размере **65тыс.руб.**=(6,0 млн.руб.-5,5 млн.руб.)\*13% и был доволен тем, что сэконобил **390 тыс.руб.**

В процессе камеральной проверки ИНФС получила доказательства занижения стоимости сделки. Это обстоятельство было расценено инспектором, **как искажение сведений.**

Применив 54.1 НК РФ, налоговая инспекция произвела перерасчет налога и востребовала дополнительно с налогоплательщика **1547 тыс.руб.:**

- НДФЛ **1105 тыс.руб.**=(9,0 млн.руб.\*13%)-65тыс.руб.
- и штраф за умышленное уклонение от уплаты налога **442 тыс.руб.**= 1105т.р.\*40%

Таким образом, попытка сэкономить **390 тыс.руб.** привела к дополнительной потере **1 547 тыс.руб.**

**До вступления в силу** статьи 54.1 НК РФ при тех же обстоятельствах потери составили бы:  
**546 тыс.руб.** = [(9,0 млн.руб. – 5,5 млн.руб.)\*13% - 65 тыс.руб.] + [390тыс.руб.\*40%]

# Предостережение от незаконных способов оптимизации налогообложения

## Меры ответственности за налоговые правонарушения

Налоговая ответственность **продавца**  
(санкции помимо налога) :  
40% от суммы недоплаченного налога за  
умышленное уклонение от уплаты налога  
От 5% до 30% от суммы налога за  
несвоевременную подачу декларации, но  
не менее 1 тыс.руб.  
Пени за несвоевременную уплату

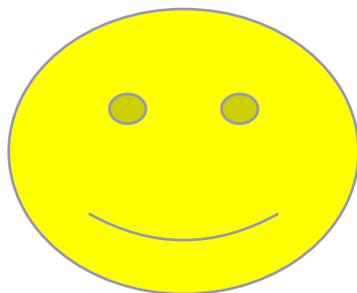
Налогообложение  
материальной выгоды,  
**полученной  
покупателем**  
недвижимости с  
доначислением  
штрафных санкций за  
несвоевременную  
подачу декларации

Уголовная ответственность **продавца**  
(198 ст. УК РФ) при занижении суммы  
сделки и неуплате налога от 900 тыс.руб.  
(ранее 600 тыс.руб.) , что соответствует  
занижению сделки на 6,92 млн.руб и  
более  
Наказание: от штрафа от 100  
тыс.руб. до лишения свободы на срок до  
трех года.

# Налоговый статус продавца – фактор налогового риска

## Резидент

## Нерезидент



**13%**

ставка налога

**30%**

**да**

налоговые вычеты

**нет (?)**

**да**

срок владения 3-5 лет

**да New !**

**да**

кадастровая стоимость

**да New !**

# Влияние налогового статуса Нерезиденты получили льготу по срокам владения с 01.01.2019г. Регистрация ИП

Иванов И.И., постоянно проживая в США, решил в 2019г. продать две квартиры в г. Москве, которыми владел более 20ти лет. Ему не было известно, что с 01 января 2019г. Нерезидентам предоставлено право на освобождение от налогообложения доходов от продажи недвижимости со сроками владения более минимальных (3-5 лет).

В процессе оптимизации налогообложения он выбрал варианта налогообложения ИП . Его расчет базировался на простом сопоставлении налоговых ставок - 6% с 30%.

Оформив ИП с видом деятельности «Продажа собственной недвижимости», он тут же продал эти квартиры каждую по 89 млн.руб. Задекларировал доход в размере 178 млн.руб. , перечислил в налог по УСНО (6%) и страховые взносы.

Налоговая инспекция не согласилась с такими расчетами на том основании, что УСНО может применяться только при годовом доходе до150 млн.руб. и произвела перерасчет налогов по Общему режиму налогообложения.

Показатели	Расчет ИП Иванова И.И.	Расчет налоговой инспекции	Возможные налоги физ.лица
Стоимость продажи в ДКП	178,00 млн.руб.	178,00 млн.руб.	178,00 млн.руб.
<b>УСНО (6%)</b>	<b>10,68 млн.руб.</b>	-----	<b>0,00 млн.руб</b>
<b>НДС (20%)</b>	-----	<b>35,60 млн.руб.</b>	<b>0,00 млн.руб</b>
НДФЛ	-----	0,00 млн.руб.	0,00 млн.руб
<b>Штраф при отсутствии смягчающих обстоятельств (до 20% от суммы налогов)</b>	-----	<b>7,12млн.руб.</b>	<b>0,00 млн.руб</b>

# Влияние налогового статуса продавца

## Метод оптимизации- Подарок маме

Иванов И.И. постоянно проживая в США решил продать квартиру в приобретенную по ДДУ в г.Москве, которой владел менее 5ти лет. Квартира ранее была приобретена за 5,5 млн.руб.

Это была не единственная квартира и он **не обеспечил себе налоговый статус резидента**, поэтому решил перед продажей подарить квартиру своей **матери** - налоговому резиденту РФ .

Продавцом в сделке купли-продажи являлась мама Иванова И.И.

Мама имела постоянную регистрацию в квартире сына и проживала в ней постоянно. На этом основании, а также в связи с тем, что подарок сделан от сына к матери, Иванов И.И. решил, что владение квартирой при дарении не прерывалось и мама, как налоговый резидент, по срокам владения будет полностью освобождена от уплаты налога.

Дарение и продажа состоялись в 2019г.

Налоговая инспекция не согласилась с расчетом, но подсказала налогоплательщику, что можно уменьшить доход на расходы дарителя.

Показатели	Расчет Иванова И.И. для мамы	Расчет налоговой инспекции
Стоимость продажи в ДКП	12,50 млн.руб.	12,50 млн.руб.
<b>Кадастровая стоимость на 1 января 2019г.*0,7</b>	<b>0,00 млн.руб.</b>	<b>14,00 млн.руб.*0,7=9,8 млн.руб.</b>
<b>Налоговый доход</b>	<b>0,00 млн.руб.</b>	<b>12,50 млн.руб.</b>
<b>Налоговый вычет</b>	<b>0,00 млн.руб.</b>	<b>5,5 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>0,00 млн.руб.</b>	<b>7,0 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ</b>	<b>0,00 млн.руб.</b>	<b>0,910 млн.руб.</b>

# Влияние налогового статуса продавца. С 01.01.2019 нерезиденты применяют кадастровую стоимость

## Не применена кадастровая стоимость при расчете налоговой базы

Иванов И.И. постоянно проживая в США решил продать квартиру приобретенную по ДДУ в г.Москве, которой владел 3,5ти года.

Квартира была продана за 12,5 млн.руб.

Это была не единственная квартира, поэтому применить 3х летний срок владения для освобождения налогообложения он не имел право.

Иванов И.И. не знал, что с 01.01.2019г. Налоговое законодательство обязывает нерезидентов применять показатель кадастровой стоимости для определения налоговой базы.

В своем расчете налога налогоплательщик это новшество не учел :

Показатели	Расчет Иванова И.И.	Расчет налоговой инспекции
Стоимость продажи в ДКП	12,50 млн.руб.	12,50 млн.руб.
<b>Кадастровая стоимость на 1 января 2019г.*0,7</b>	<b>0,00 млн.руб.</b>	<b>20,00 млн.руб.*0,7 = 14,00 млн.руб.</b>
<b>Налоговый доход</b>	<b>12,50 млн.руб.</b>	<b>14,00 млн.руб.</b>
<b>Налоговый вычет</b>	<b>0,00 млн.руб.</b>	<b>0,00 млн.руб.</b>
<b>Налоговая база</b>	<b>12,50 млн.руб.</b>	<b>14,00 млн.руб.</b>
<b>НДФЛ</b>	<b>3,75 млн.руб.</b>	<b>4,20 млн.руб.</b>

# Влияние налогового статуса продавца. Проведение камеральной проверки без декларации

## Игнорирование обязанности по представлению налоговой декларации

Иванов И.И. постоянно проживая в США решил продать квартиру в приобретенную по ДДУ в г.Москве, которой владел менее 3,5ти года. Квартира ранее была приобретена за 5,5 млн.руб.

Квартира была продана в 2020г. за 12,5 млн.руб.

Это была не единственная квартира, поэтому применить 3х летний срок владения для освобождения от налогообложения он не имел право.

Полученный доход обязывал представить декларацию и уплатить НДФЛ. Но Иванов И.И. решил не исполнять эту обязанность и декларацию не представил.

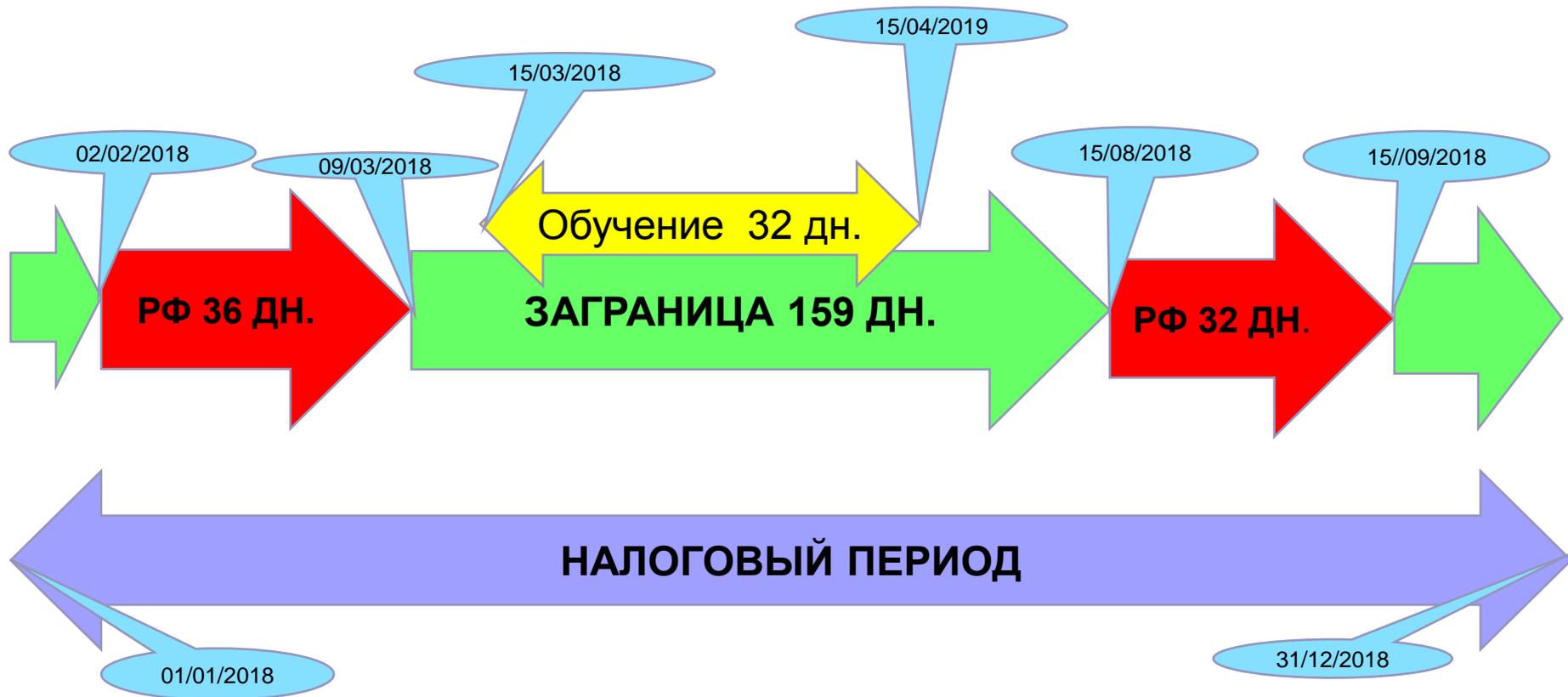
Налоговая инспекция начала камеральную проверку и предложила представить информацию. Иванов представил информацию только о стоимости приобретения.

**После вынесения решения о начислении налога штрафа Иванов И.И. отстоял свое право на применения вычета в силу абз.4 п.3ст.214.10, в котором запрещено применять вычет в размере 1 млн.руб ( пп.14, п.2 ст.220).(!?)**

Показатели	Расчет Иванова И.И.	Расчет налоговой инспекции
Стоимость продажи в ДКП	12,50 млн.руб.	0,00 млн.руб.
Кадастровая стоимость на 1 января 2019г.*0,7	14,00 млн.руб.	20,00 млн.руб.*0,7=14,00млн.руб.
Налоговый доход	14,00 млн.руб.	14,00 млн.руб.
Налоговый вычет	5,50 млн.руб.	0,00млн.руб.
Налоговая база	8,50 млн.руб.	14,00 млн.руб.
<b>НДФЛ</b>	<b>2,50 млн.руб.</b>	<b>4,20 млн.руб.</b>

# Влияние налогового статуса продавца

**Превращение нерезидента в резидента.  
Пример правильного соотношения периодов**



# Влияние налогового статуса продавца

## Превращение в налогового резидента РФ обязывает декларировать в РФ все доходы из зарубежных источников

В 2019г. Иванов И.И., являясь гражданином РФ и постоянно проживая в Германии продал квартиру в г. Москве, которой владел более 20ти лет.

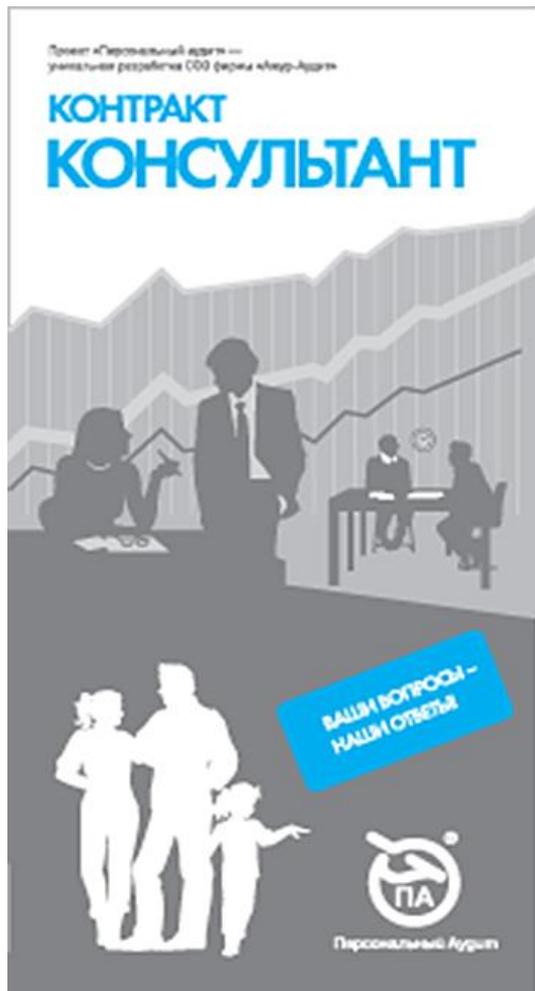
Поскольку он не знал, что с 2019г. для налоговых нерезидентов применяется льгота по освобождению от налогообложения доходов при продаже недвижимости со сроками владения выше минимальных, то с целью оптимизации налогообложения обеспечил себе налоговый статус резидента РФ.

В июле 2020г. в РФ поступила информация из Германии по каналам автоматической передачи информации об операциях по счетам в Германии.

Исходя из этой информации налоговые органы РФ предположили, что в 2019г. Иванов И.И. :

- Получал облагаемые доходы из зарубежных источников , которые не были задекларированы в РФ;
- имел счетов в зарубежных банках, о которых не уведомлена налоговая инспекция;
- имеет КИК, о которой также не уведомлена налоговая инспекция

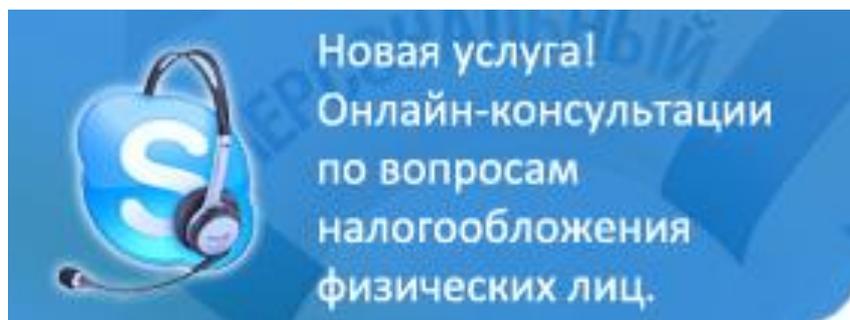
# Как получить консультацию не выходя из дома



Skype-консультации с оплатой  
через интернет

Регистрируйтесь на сайте

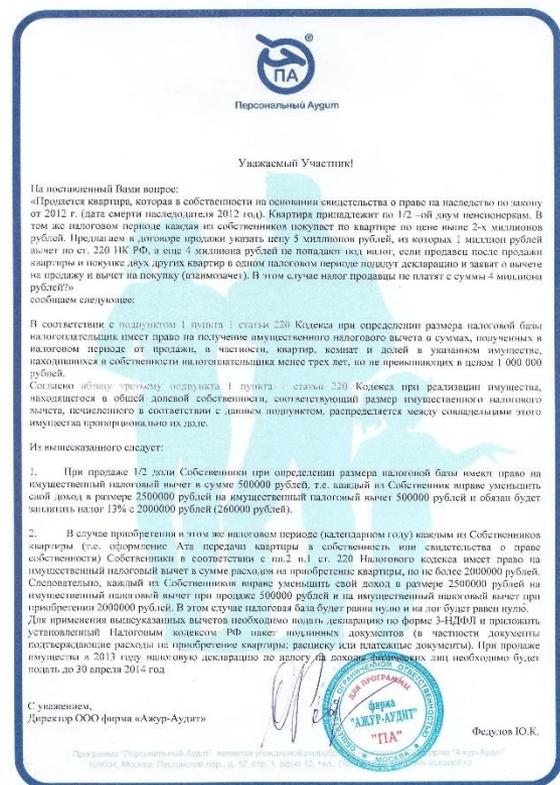
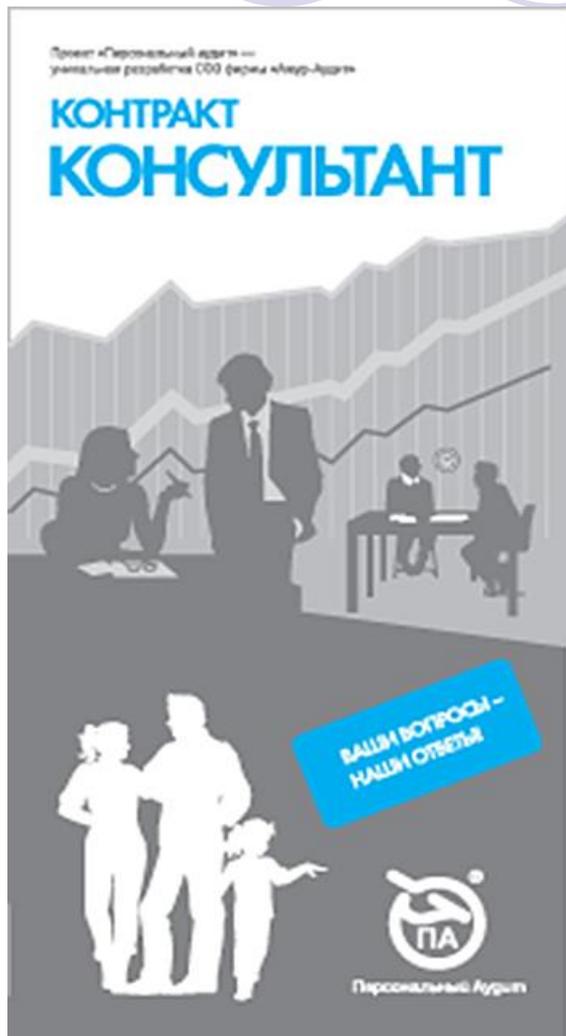
[www.personaudit.ru](http://www.personaudit.ru)



# Как получить письменную консультацию

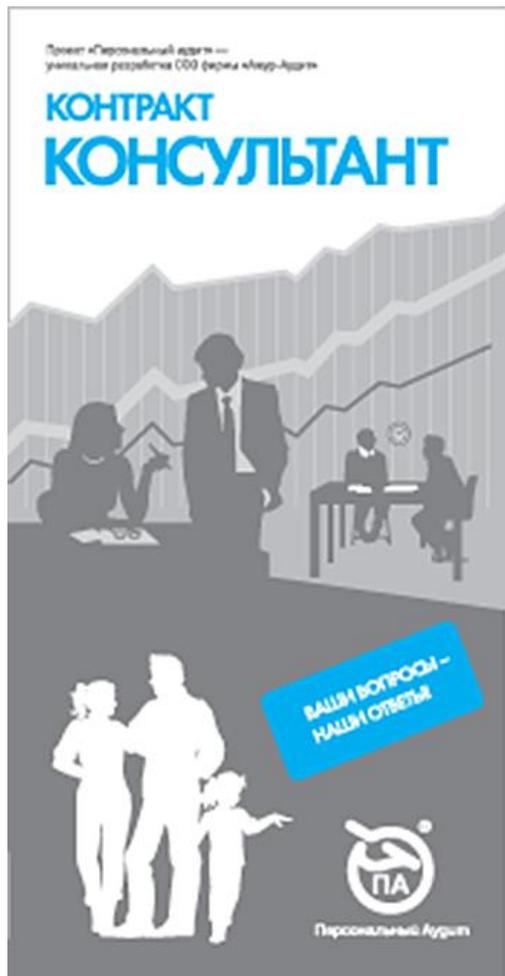
Отправляйте вопрос для письменной консультации на [klient@ajuraudit.ru](mailto:klient@ajuraudit.ru)

Получайте письменную консультацию в формате:

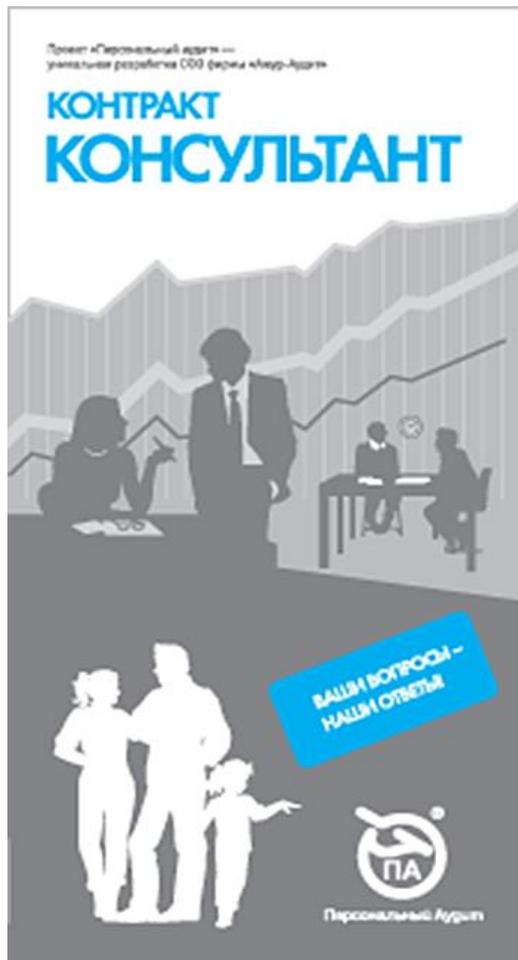


# Как получить консультацию в офисе ПА

Индивидуальные или групповые консультации (обучающие семинары). Оставьте заявку на [сайте](https://personaudit.ru/contacts/) <https://personaudit.ru/contacts/>



# Как получить бесплатную консультацию



Оставьте вопрос на [сайте](https://personaudit.ru/faq/)  
<https://personaudit.ru/faq/>



**Налоговый вычет - без бумажной волокиты!**  
 8 (495) 287 6003

Что такое ПА? Услуги Партнеры Публикации **Вопрос-ответ** Контакты

Главная > Вопрос-ответ

**ВОПРОС — ОТВЕТ**

Для нас нет неразрешимых налоговых ситуаций и вопросов без ответа. Персональный аудитор готов дать консультацию по вашей личной налоговой проблеме. Мы стремимся отвечать с максимальной точностью, поэтому опишите, пожалуйста, свою ситуацию в поле «Вопрос» как можно подробнее. Обязательно заполните поля «Имя», «E-mail» и «Телефон», чтобы персональный аудитор смог направить вам ответ. Вы можете ознакомиться с ответами экспертов на аналогичные вопросы или [перейти к заполнению формы 1](#).

Мария, 18.03.2014  
 Добрый день. Покупала квартиру в строящемся доме. Договор долевого участия заключен в 2011 году, акт приема-передачи от 2013 года, документ о регистрации права собственности получила в 2014 году. Для получения имущественного вычета могу ли оформить форму 3-ндфл. за 2011, 2012, 2013 года?

Ответ ПА  
 Право на имущественный налоговый вычет при приобретении квартиры по договору участия в долевом строительстве обеспечивается одним из документов: актом приема-передачи квартиры или свидетельством о собственности. В зависимости от избранного варианта определяется и год, в котором это право возникло. Именно с этого года можно оформлять декларацию по форме 3-НДФЛ. В Вашем случае годом возникновения права можно считать 2013г. при использовании акта приема-передачи или 2014 г. – при использовании свидетельства о собственности. Оформление декларации за более ранние годы возможно только при условии, что Вы являетесь пенсионером.

Людмила, 13.03.2014  
 Посоветуйте к какой обратиться аудиторской компании по проверке Управляющей Компании в сфере ЖКХ и сколько будет стоить данная проверка за 2011-2014 гг.

[Показать ответ](#)

20 марта 2014г.  
 Мы вернули из бюджета РФ участникам программы "Персональный аудит" 129 522 547, 11 руб.

НАШИ КЛИЕНТЫ О НАШЕЙ РАБОТЕ

Таранов В.Л.  
 На запрос, переданный мной относительно интересующей меня ситуации, я получил исчерпывающий ответ. За проделанную работу я благодарен сотрудникам Вашей Компании.

Курицына И.Б.  
 От всей души поздравляю с Новым годом! Всех благ, любви, здоровья!  
[Подробнее](#)

[Смотреть все отзывы](#)

ПОПУЛЯРНЫЕ КОНТРАКТЫ

[КОНТРАКТ КОНСУЛЬТАНТ](#) [МОЙ ДОМ](#) [КАК ПРАВИЛЬНО ОБРАЗОВАТЬ ИМУЩЕСТВЕННЫЙ ВЫЧЕТ](#)

[Смотреть все контракты](#)

КАКОЙ КОНТРАКТ НУЖЕН ВАМ?

Выберите нужный пункт

# Система скидок

Участники программы "Персональный аудит" получают скидки от стоимости приобретаемых контрактов в размере :

## **I. Физическим лицам:**

Дополнительная скидка **5%** при ведении контрактов через личный кабинет!

10% - для льготных категорий (членам многодетных семей, пенсионерам, участникам ВОВ, боевых действий, инвалидам всех групп) при предъявлении соответствующих удостоверений;

20% - при предъявлении 5-ти бонусных наклеек;

25% - Рождественские скидки в период с 10-го по 20-е января каждого года для всех клиентов

На условиях партнерских договоров - клиентам [корпоративных партнеров](#)

## **Со второго посещения при приобретении контрактов на сумму:**

5% - при оплате контрактов до 50 т. руб.;

7,5% - при оплате контрактов от 50 до 100 т.руб.;

10% - при оплате контрактов от 100 до 200 т.руб.;

15% - при оплате контрактов свыше 200 т.руб.

## **II. Юридическим лицам при приобретении контрактов на сумму:**

5% - при оплате контрактов до 300 т. руб.;

7,5% - при оплате контрактов от 300 до 700 т.руб.;

10% - при оплате контрактов от 700 до 1 000 т.руб.;

12,5% - при оплате контрактов от 1 000 до 1 500 т.руб.;

15% - при оплате контрактов свыше 1 500 т.руб.

**Партнеры – юридические лица приобретают право на бесплатный семинар для сотрудников компании**