

Мифы о налогах при продаже недвижимости

Почему важно понимать основы налогообложения, чтобы
повышать свой профессиональный статус и не подводить
клиента



ВК, Инст, ОК, YouTube: @nalogprosto
WhatsApp: 89611263577, Telegram: @nalogprosto_np

Пенькова Наталья

- Налоговый консультант, стаж с 2002 г, работаю онлайн с 2013 г
- Автор образовательного онлайн-проекта «Налог-Просто с Натальей Пеньковой»
- Эксперт по налогообложению Яндекс.Кью, Более десятка публикаций в популярных СМИ финансовой тематики
- С начала 2023 года законно сэкономила 37 млн.руб. и помогла вернуть из бюджета более 20 млн.руб. в качестве налоговых вычетов
- Практик: налоговая отчетность, решение вопросов любой сложности с ИФНС

Что не так с налогами?

Почему на один вопрос можно найти два противоположных ответа в «проверенных» источниках?

Почему нельзя однозначно ответить, нужно ли будет платить налог или нет?

Даже по присланным документам бывает невозможно поставить точный «диагноз». Приходится задавать много дополнительных вопросов, чтобы прояснить ситуацию.

Пример



Наталья , вопрос .
Я машину продал (дешевле , чем купил год назад) .
Нужно это подавать в налоговую ?

21:18



Налогов не будет

Не могу найти документы на покупку . Но их наверное
можно в салоне запросить ?

23:10



Налог будет

А Вы имущественный вычет получали ранее при покупке квартиры?
Можно сейчас около 200 тыс.руб деньгами вернуть из бюджета 💰
Если были какие-то квартиры, купленные в браке...

И если есть дети до 18/24 лет, то тоже можно немного денег вернуть. Если были оплаты
лечения, обучения, спорт.секций, страхования, инвестирования...
У Вас есть официальный доход и удержанный НДФЛ. Поэтому можно воспользоваться
имеющимися льготами 💰👍

16:31 ✓✓

Нет, не получал! 17:03

И мы квартиру купили, но продали
Как тогда ?)) 17:03

Давайте все делать !))
И по детям

Мы платим за обучение по 400 тр в мес)) 17:04



Налого нет? Или возвращаем
клиенту 200 тыс.руб.

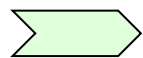
Миф 1

За что купил, за то продал, значит налога не будет

Продал дешевле, чем купил, налога нет

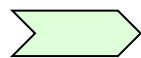
Для расчета налоговой базы (НБ) используем:

- Стоимость продажи объекта в договоре;
- 70% от кадастровой стоимости объекта на 1 января года продажи.



Пример 1

Продажа 6 млн.
Кадастр: 8 млн.
70% кадастра: 5,6 млн.
НБ = 6 млн.



Пример 2

Продажа 6 млн.
Кадастр: 10 млн.
70% кадастра: 7 млн.
НБ = 7 млн.

Продажа 3-х земельных участков. Продавали за стоимость покупки:

ЗУ1 – 200 000 руб.

ЗУ2 – 250 000 руб.

ЗУ3 – 300 000 руб.

Итого: 750 000 руб.

Пример



Налогов не будет?

Кадастровая стоимость

ЗУ1 – 1 200 000 руб.

ЗУ2 – 1 300 000 руб.

ЗУ3 – 1 400 000 руб.

70% кадастра

ЗУ1 – 840 000 руб.

ЗУ2 – 910 000 руб.

ЗУ3 – 980 000 руб. Итого: 2 730 000 руб.

НБ: 1 980 000 руб. = 2 730 000 – 200 000 – 250 000 – 300 000 (вычет – расходы)

НБ: 1 730 000 руб. = 2 730 000 – 1 000 000 (вычет – 1 млн.руб.)

НДФЛ: 224 900 руб. = 1 730 000 * 13%

Миф 1

За что купил, за то продал, значит налога не будет

Не работает для нерезидентов

Нерезидент платит налог со всей стоимости продажи.
Вычет в виде расходов он применить не может.

Миф 2

Гражданин РФ – всегда резидент

Увы((

Резидент должен находиться на территории РФ 183 дня и более.

Налоговым периодом признается календарный год. (ст. 216 НК РФ).

Гражданин Казахстана

Приехал в РФ в апреле 2022 года



Резидент РФ

Гражданин РФ

Уехал из РФ в апреле 2022 года



Нерезидент РФ

Миф 3

При продаже единственного жилья налога нет

Увы((

**Для единственного жилья установлен
льготный срок владения 3 года**

Только если срок владения более 3-х лет,
то налога при продаже не будет.

Миф 4

Если продать квартиру и в течение 90 дней купить новую, то налога нет

2 мифа в одном

покупка нового жилья никак не освобождает от расчета налога по проданному

Правило 90 дней относится исключительно к продаже единственного жилья

Правило 90 дней

Продал



Купил



На момент продажи -
единственное

Купил



Продал



На момент продажи –
2 объекта в собственности

**90 дней после покупки нового жилья старое все еще считается
единственным**

Миф 5

Если продать квартиру и в том же году купить другую дороже, то налога не будет

покупка нового жилья никак не освобождает от расчета налога по проданному

Работает ли данное правило?
Иногда, да!

Миф 5

Если продать квартиру и в том же году купить другую дороже, то налога не будет

Иногда это работает



Налоговая база при продаже менее
2 млн.руб.



Продавец не использовал свое право
на имущественный вычет при покупке

Пример. Продается квартира за 3.5 млн.руб. Кадастровая стоимость 3 млн.руб. Покупается новый дом за 4 млн.руб. Будет ли налог?



Квартира ранее покупалась за 1.9 млн.руб.

Налоговая база (НБ): 1.6 млн. = 3,5 млн. – 1.9 млн.
Имущественный вычет при покупке = 2 млн.руб.



НБ = 0 руб., НДФЛ = 0 руб.

Квартира получена по приватизации

Налоговая база (НБ): 2.5 млн. = 3,5 млн. – 1 млн.
Имущественный вычет при покупке = 2 млн.руб.



НБ = 500 000 руб., НДФЛ = 65 000 руб.

Миф 6

Если у продавца нет официального дохода, то он не может использовать имущественный вычет (ИВ) при покупке (2 млн.) для уменьшения налога

**ИВ предоставляется 1 раз в жизни
на каждого резидента РФ**

Налоговые вычеты при покупке: кому положены?

Безработный
Пенсионер
Студент
Мамочка в декрете
ИП на УСН
Самозанятый
Ребенок



Работающий гражданин,
который получает
заработную плату

Вычеты при покупке жилой недвижимости положены ВСЕМ

Исключение: нерезиденты РФ

Как можно воспользоваться своим правом на имущественный вычет

Возврат денег из бюджета

Если гражданин имеет доход, по которому удерживают НДФЛ по ставке 13%, то эти деньги можно вернуть из бюджета

Взаимозачет налогов

Размер налогового вычета при покупке жилья можно использовать в счет уменьшения налоговой базы при продаже имущества

**Воспользоваться данной льготой возможно только в пределах
ЛИМИТОВ**

Миф 7

Дети и пенсионеры освобождаются от
уплаты налога при продаже

Несовершеннолетние дети, инвалиды, пенсионеры являются равноправными
плательщиками НДФЛ.

За детей подают декларацию и уплачивают налог их законные представители

Потренируемся?



*Пример. Продается квартира за 12 млн.руб.
Ранее покупалась за 6 млн.руб.
Какой будет налог?*

Ваши варианты ответов

Потренируемся?



Пример. Квартира куплена в 2020 году за 6 млн.руб. (1.5 млн. собственные средства + 4.5 млн. целевой кредит на покупку жилья).

Продается в 2023 за 12 млн. Кадастровая стоимость 8.5 млн.

За 3 года было уплачено 1.5 млн. процентов по ипотеке.

Имущественным вычетом ранее не пользовался.

В собственности есть еще жилой дом.

В семье 1 ребенок. Продавец – резидент.

Какой будет налог при продаже?

Важное умение — Налогообложение

Авторский практический интенсив



ЗНАНИЕ - СИЛА.
НЕЗНАНИЕ - РАБОЧАЯ СИЛА!



Пример. Квартира куплена в 2020 году за 6 млн.руб. (1.5 млн. собственные средства + 4.5 млн. целевой кредит на покупку жилья).

Продается в 2023 за 12 млн. Кадастровая стоимость 8.5 млн.

За 3 года было уплачено 1.5 млн. процентов по ипотеке.

Имущественным вычетом ранее не пользовался. В собственности есть еще жилой дом.

В семье 1 ребенок. Продавец – резидент. Какой будет налог при продаже?

Срок владения 3 года. Не является единственным. Продавец - резидент

Под закон освобождения от налога при продаже жилья с детьми не попадает.

70% от кадастровой стоимости менее суммы продажи (не используем)

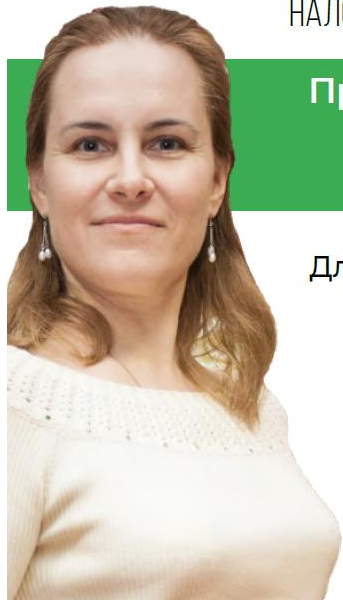
Налоговая база:

12 млн. (сумма продажи) – 6 млн. (расходы на покупку) - 1.5 млн. (расходы по процентам) – 2 млн. (ИВ на покупку квартиры) - 1.5 млн. (ИВ по процентам) = 1 млн.руб.

НДФЛ к уплате = 130 000 руб.

НАТАЛЬЯ ПЕНЬКОВА

НАЛОГОВЫЙ КОНСУЛЬТАНТ



Профессиональная налоговая
помощь онлайн для тех,
кто хочет спать спокойно!

Для связи со мной пишите, звоните:



8-961-126-35-77



info@nalog-prosto.ru



<https://nalog-prosto.ru>



ВК, Инст, ОК, YouTube: @nalogprosto
Telegram: @nalogprosto_np