

Освобождение от НДФЛ с продажи жилья для людей с 2 детьми (382-ФЗ)

*Татьяна Макурова, эксперт по налогам,
спикер ВЖК,
преподаватель Академии ДомКлик,
спикер ЦИАН, М2, М2TV, Метр Квадратный,
автор книг по налогообложению*

МАКУРОВА ТАТЬЯНА СТАНИСЛАВОВНА

2000-2005 гг. работала в системе Центрального банка РФ.
С 2005 г. автор и консультант ряда деловых печатных и интернет-СМИ, руководитель проектов по направлениям аналитики, модератор деловых конференций;
С 2005 г. – вопросы налогообложения при сделках с недвижимостью.

Преподаватель Академии ДомКлик, спикер ЦИАН, Всероссийских Жилищных Конгрессов, NMarket, M2TV

Автор книг по налогам

Инициатор поправок в налоговое законодательство

За годы работы законно оптимизированы сотни миллионов рублей

Автор книг по законной оптимизации налогообложения



Освобождение от НДФЛ при продаже жилья для людей с 2 детьми до 18/24 лет при выполнении критериев пункта 2.1. статьи 217.1 НК РФ – применяется с доходов 2021 года (по земле и хозпостройкам, продаваемым вместе с жилыми домами, - с доходов 2023 года)

Соблюдение всех условий одновременно: первое условие

БУКВА ЗАКОНА: налогоплательщик и (или) его супруг (супруга) являются родителями (усыновителями) не менее двух детей, не достигших возраста 18 лет (24 лет, если дети являются обучающимися по очной форме обучения в организациях, осуществляющих образовательную деятельность), или налогоплательщик является одним из указанных детей. Возраст детей для целей настоящего пункта определяется на дату государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданное жилое помещение или долю в праве собственности на жилое помещение

ПЕРЕВОД:

налогоплательщик и/или его супруг(а) являются родителями 2 или более детей до 18 лет (до 24 лет, если учатся очно), или налогоплательщик является одним из указанных детей

НЮАНСЫ: нет привязки к браку, семье, общим детям, к совместному проживанию. Просто факт наличия детей. Практика – подтверждает (например, освобождают от налога продажу второй женой мужчины, у которого от первого брака двое детей, живущих с их матерью).

Соблюдение всех условий одновременно: второе условие (начало)

БУКВА ЗАКОНА: в календарном году, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданное жилое помещение или долю в праве собственности на жилое помещение, либо не позднее 30 апреля следующего календарного года налогоплательщиком (членами его семьи, указанными в [абзаце втором](#) настоящего пункта) на основании договора купли-продажи (договора мены) приобретено иное жилое помещение или доля в праве собственности на жилое помещение и осуществлена государственная регистрация перехода права собственности от продавца к налогоплательщику (членам его семьи, указанным в [абзаце втором](#) настоящего пункта) на приобретаемое жилое помещение (долю в праве собственности на жилое помещение) или осуществлена полная оплата стоимости приобретаемого налогоплательщиком (членами его семьи, указанными в [абзаце втором](#) настоящего пункта) жилого помещения или доли в праве собственности на жилое помещение в соответствии с договором участия в долевом строительстве (договором инвестирования долевого строительства или другим договором, связанным с долевым строительством), договором об участии в жилищно-строительном кооперативе, в которой для указанных целей не учитывается дополнительная оплата в связи с увеличением площади указанного жилого помещения после ввода в эксплуатацию соответствующего объекта строительства;

Соблюдение всех условий одновременно: второе условие (продолжение)

ПЕРЕВОД: в календарном году перехода права или до 30 апреля следующего года налогоплательщиком (членами его семьи) на основании ДКП/мены приобретено иное жилое помещение (доля) и зарегистрирован переход права *или* полностью оплачен договор ДДУ/ЖСК (без учета доплат за увеличение площади после ввода в эксплуатацию);

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ: ДО 30 АПРЕЛЯ ИМЕННО ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ВТОРИЧКУ/ОПЛАТИТЬ ПЕРВИЧКУ (знать, что такое дата оплаты!)

НЕКОТОРЫЕ НЮАНСЫ: нет защиты от фиктивных сделок – вообще и с родственниками; нет хронологии (нет соблюдения «направления денег»); нет ограничений по составу собственников в продаваемом и покупаемом (продал отец – купил сын). **НЕЛЬЗЯ КУПИТЬ ЗЕМЛЮ И ПОСТРОИТЬ ДОМ**

Соблюдение всех условий одновременно: третье условие

БУКВА ЗАКОНА: общая площадь приобретенного жилого помещения (общая площадь жилого помещения, указанная в полностью оплаченном договоре участия в долевом строительстве (договоре инвестирования долевого строительства или другом договоре, связанном с долевым строительством), договоре об участии в жилищно-строительном кооперативе) или его кадастровая стоимость, определяемые с учетом совокупного размера долей налогоплательщика и членов его семьи, указанных в абзаце втором настоящего пункта, превышает соответственно общую площадь в проданном жилом помещении или его кадастровую стоимость, определяемые с учетом совокупного размера долей налогоплательщика и членов его семьи, указанных в абзаце втором настоящего пункта

ПЕРЕВОД:

общая **площадь** приобретенного жилого помещения (указанного в ДДУ/ЖСК) **или** его **кадастровая стоимость** выше площади или кадастра проданного жилья;

НЮАНСЫ: Если купить ДВА объекта на встречу, их площади/кадастры НЕ суммируются!

Площади и кадастры продаваемых земли и дома НЕ суммируются

Площади и кадастры 2-3 продаваемых квартир НЕ суммируются

Соблюдение всех условий одновременно: четвертое условие

БУКВА ЗАКОНА: кадастровая стоимость проданного жилого помещения независимо от размера продаваемой доли налогоплательщика в соответствующем праве собственности не превышает 50 миллионов рублей (если кадастровая стоимость может быть определена);

ПЕРЕВОД: кадастровая стоимость проданного жилья независимо от размера продаваемой доли не выше 50 млн.

Кадастровая стоимость определяется на 1 января года, в котором перерегистрировано право на покупателя, а в случае образования объекта недвижимого имущества в течение налогового периода - на дату его постановки на кадастровый учет

Нюансы: Если продается дом с землей (или два жилых объекта), их кадастры НЕ суммируются

Макурова Татьяна Станиславовна, <https://algoritmikanalogov.ru/>

Соблюдение всех условий одновременно: пятое условие

БУКВА ЗАКОНА: налогоплательщику, его супругу (супруге), его детям (в том числе усыновленным), не достигшим возраста 18 лет, его родителям (если налогоплательщик является лицом, не достигшим возраста, указанного в [абзаце втором](#) настоящего пункта) на дату государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданное жилое помещение или долю в праве собственности на жилое помещение не принадлежит в совокупности более 50 процентов в праве собственности на иное жилое помещение с общей площадью, превышающей общую площадь в приобретенном жилом помещении, независимо от размера приобретаемой доли налогоплательщика в соответствующем праве собственности.

ПЕРЕВОД: нельзя владеть совокупно всем членам семьи более 50% в одном отдельно взятом жилом помещении, общая площадь которого превышает общую площадь приобретаемого

НЮАНСЫ: лазейка 18-23 лет; неучет бывших супругов и детей от прошлых браков; неучет брачного договора; неучет апартаментов; неучет совокупных площадей; разность подхода по вложениям ДДУ; неучет притворных сделок

Макурова Татьяна Станиславовна, <https://algoritmikanalogov.ru/>

Пример 1 по 5-му условию

- **нельзя владеть совокупно всем членам семьи более 50% в одном отдельно взятом жилом помещении, общая площадь которого превышает общую площадь приобретаемого**
- Пример: если продается 50 м² и при этом на муже остается (не продается) 1/3 доли в жилье общей площадью 100 м², на двух сыновьях до 18-ти по 1/6 доли (на каждом) в этом же самом жилье, покупается встречка 90 м², то семья не проходит, т.к. у них совокупно 2/3 доли в жилье общей площадью больше приобретаемого)

Пример 2 по 5-му условию

- **нельзя владеть совокупно всем членам семьи более 50% в одном отдельно взятом жилом помещении, общая площадь которого превышает общую площадь приобретаемого**
- Пример: если продается 50 м² и при этом на муже остается (не продается) 1/3 доли в жилье общей площадью 100 м², на двух сыновьях до 18-ти по 1/6 доли (на каждом) в ДРУГОМ жилье площадью 130 м², покупается встречака 70 м², то семья **проходит**, т.к. у них совокупно нет более 50% в ОДНОМ жилье общей площадью больше приобретаемого.

Резюме:

Площадь приобретаемого жилья надо рассчитывать для каждого случая индивидуально.

Далее готовим уведомление об отсутствии налога на основании п.2.1. ст. 217.1 НК.

ВНИМАНИЕ:

НЕТ НИКАКИХ УСЛОВИЙ О СООТНОШЕНИИ
ЦЕН.

МОЖНО ПРОДАТЬ И ОСТАТЬСЯ С
ПРИБЫЛЬЮ, КУПИВ ЖИЛЬЕ ДЕШЕВЛЕ, НО
ОПРЕДЕЛЕННОЙ ПЛОЩАДИ ИЛИ КАДАСТРА.

+ абзац, который забыли убрать

И просто оставили от первой версии законопроекта

Если доход от продажи доли в праве собственности на жилое помещение, полученный налогоплательщиком, освобождается от налогообложения на основании настоящего пункта, то доходы от продажи долей в таком жилом помещении, полученные его детьми (в том числе усыновленными), а также подопечными, также освобождаются от налога, если проданы одновременно. (бессмысленная норма, забыли исключить от первой редакции. Формально дает освобождение взрослым детям старше 24 лет)

Абзац прямо противоречит 5-му условию (в случае, если родители в разводе, мать освобождается, но у родного отца детей есть площадь больше).

Макурова Татьяна Станиславовна, <https://algoritmikanalogov.ru/>

Прямые противоречия закона

- Дети 18-23 лет учитываются в 1-м условии, их покупки учитываются во 2-м условии, но их жилье НЕ учитывается в 5-м условии для родителей.

Пример 1: есть 2 детей 20 лет (студенты), продает их отец 50 м² (на нем, на жене больше нет ничего). Покупает жена 55 м². На 2 студентах есть еще дом 100 м². ПРОХОДИТ.

Прямые противоречия закона

Не родные дети учитываются в 1-м условии, но не учитываются в 5-м.

Пример: мужчина женился на женщине с 2-мя детьми 5 и 7 лет. Продает 70 м², покупает 75 м², на нем еще 60 м², на жене 70 м², на детях жены унаследованный дом 100 м² – проходит.

Прямые противоречия закона

Вложения в ДДУ учитываются во 2-м условии, но НЕ учитываются в 5-м.

Пример: отец продает 70 м², вкладывается в ДДУ на 75 м². На нем еще 40 м², на жене 72 м², и есть текущее ДДУ (строится) площадями 90 и 100 м². Проходит.

Освобождение по земле и хозпостройкам при продаже дома

- Работает начиная с доходов 2023 года.
- Доход от продажи земельного участка и хозпостроек на нем освобождается от налогообложения при условии, что такое имущество не использовалось в предпринимательской деятельности.
- Законом субъекта Российской Федерации может быть установлен предельный размер площади земельного участка, доходы от продажи которого освобождаются от налогообложения (этот пункт закрывает лазейку: построить на большом и дорогом участке маленький жилой домик и подобрать встречу нужной площади).

Незакрытые «дыры» 382-ФЗ

- Применяется и к налоговым резидентам, и к нерезидентам (подтверждено НК и Минфином) – *должны убрать с 2025 года нерезидентов*
- Нет условия семьи и совместного проживания (достаточно просто наличия 2-х детей и не быть лишенным родительских прав)
- Нет условия совместного владения (как проданным, так и купленным объектом)
- Нет ограничения на количество продаваемых объектов (можно 2-3 квартиры продать, одну купить)
- Нет условия прописки и проживания в купленном жилье
- Можно иметь сколько угодно жилых помещений (нет привязки к единственному; площади не суммируются)
- И ряд других моментов.

ст. 3 НК РФ: все неустранимые противоречия толкуются в пользу налогоплательщика.

Иметь в виду дополнительно:

- Ст.3 НК: Все неустранимые сомнения, противоречия и неясности актов законодательства о налогах и сборах толкуются в пользу налогоплательщика (плательщика сбора, плательщика страховых взносов, налогового агента).
- Ст. 54.1 НК: Основной целью совершения сделки не являются неуплата (неполная уплата) налога.
(но! Без суда не доказать).

Имеющиеся письма Минфина

- Площади имеющихся жилых помещений не суммируются
- Каждое проданное рассматривается изолированно (под освобождение могут проходить 2 продажи (и более))
- К нерезидентам применимо (НО *должны закрыть лазейку законодательно*)
- Рамки периода без очередности (можно сначала купить, потом продать) *мое мнение: коллизия, противоречие с 5-м пунктом*
- Условие о 2-х детях считается выполненным, если второй ребенок рождается до конца года, в котором продано жилье *мое мнение: неправомерно, прямо противоречит 1-му условию*

Примеры абсурдных ситуаций:

- **Ситуация А.** У мужчины от первого брака один ребенок, от второго брака еще один, после развода мужчина живет один. Он продает свою квартиру площадью 40 м² (при этом у него еще есть вторая квартира 45 м²) и взамен покупает квартиру площадью 50 м². Допустим, у его детей нет в собственности более 50% в праве на объект с площадью более 50 м² (дети проживают со своими матерями в квартирах, принадлежащих матерям). **Итог - проходит под льготу (хотя нет семьи и есть второе жилье).**

Макурова Татьяна Станиславовна, <https://algoritmikanalogov.ru/>

Примеры абсурдных ситуаций

- **Ситуация Б:**

у мужчины 45-ти лет двое от первого брака (дети живут со своей матерью), мужчина во втором браке без детей.

Его вторая жена продает две своих добрачных квартиры ранее 3/5 лет (у нее в собственности остается еще одна) и покупает на себя встречку площадью больше любого отдельно взятого жилья на ней и на ее муже.

У мужа со второй женой брачный договор, ее покупка не имеет к нему отношения (и тем более к его детям).

Женщина проходит под освобождение, используя факт наличия детей у своего мужа от прошлых браков.

Это реальная ситуация из моей практики, дали освобождение.

Макурова Татьяна Станиславовна, <https://algoritmikanalogov.ru/>

Примеры абсурдных ситуаций (прошли реально не нуждающиеся):

Ситуация В. Семья из 4 человек, муж, жена, двое их детей. Продают квартиру 140 м² (кадастр менее 50 млн рублей) и покупают квартиру 190 м². При этом у каждого еще есть по квартире площадью по 50 м² (совокупно на 200 м² жилья). Итог - под льготу проходят (имея 4 квартиры совокупной площадью выше встречи).

Ситуация В1. Семья из 4 человек, муж, жена, двое их детей. Продают квартиру 100 м² (кадастр менее 50 млн рублей) и покупают квартиру 130 м². При этом у каждого еще есть в собственности апартаменты (нежилое помещение) площадью по 150 м². Итого совокупная площадь апартаментов, принадлежащих членам семьи, составляет 600 м². Итог - под льготу проходят (имея 4 «псевдожилья», каждое площадью выше встречи).

Примеры абсурдных ситуаций (коллизия по разным бракам):

Ситуация Г.

У мужчины есть один ребенок 12-ти лет от первого брака, и во втором браке рождается еще двое детей (первый ребенок живет со своей матерью, вторая семья – 4 человека – живут вместе).
Продают квартиру 55 м² (все четверо - сособственники) и покупают квартиру 90 м². Но... у первого ребенка мужчины есть унаследованный жилой дом 92 м².

Итог - муж выпадает из льготы по факту наличия у его первого ребенка дома, хотя этот дом ко второй семье не имеет отношения.

Макурова Татьяна Станиславовна, <https://algoritmikanalogov.ru/>

Пример «медвежьей услуги» риэлтора

Семья с 2 детьми продает ДВЕ квартиры (площадями 45 и 62 м²), взамен покупает 90 м², есть еще жилье 40 м². Риэлтор сказал, что под льготу по 2-м детям не проходят (*«продали 107 м² – купили 90 м²»*), и обе продажи провели по цене покупки и неотделимым улучшениям.


Итог: риск налога на всю сумму прибыли (поскольку доход от продажи ОБЕИХ квартир освобождается, но не от продажи «неотделимых»).

Клиент в стрессе, претензии к риэлтору, требуется гарантий компенсации возможного налога

Незнание льготы = переплата налога

«Плавать» в льготе по 2-м
детям = переплачивать
налоги

- Надо было предложить клиенту жилье не 117,3 м², а от 118 м².
- Налоговая переплата для данного случая – 1 млн руб.

○ Re[11]: Налоги 

1 ноября 2022 г., 17:11

От:



Сергей С. 

[ПОДРОБНЕЕ](#)

Дом точно по свидетельству 118 метров, а квартиру купили 117,3 .

Отправлено из мобильной Почты Mail.ru

вторник, 1 ноября 2022 г., 17:06 +0300 от Татьяна Макурова <makurova-t@mail.ru>:

Принятые поправки (382-ФЗ) по состоянию на 2023 год

- Не отвечают идее Президента
- Позволяют провести под льготу практически кого угодно, даже семьи без детей
- Содержат очевидные «дыры» и лазейки без каких-либо заслонов от схем недобросовестной оптимизации
- *Пакет предложений был направлен мной еще в 2022 году в Минфин, ФНС, ГосДуму, Правительство РФ – реакции нет*
- *Однако очевидно, что закон будут корректировать!*

Макурова Татьяна Станиславовна, <https://algoritmikanalogov.ru/>



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

23.12.2022 № 03-04-05/126578

На № _____

Макуровой Т.С.

makurova-t@mail.ru

Уважаемая Татьяна Станиславовна,

Департамент налоговой политики рассмотрел Ваше обращение от 22.11.2022, а также Ваши обращения, поступившие из Аппарата Правительства Российской Федерации письмом от 23.11.2021 № П48-208516, из Управления Президента Российской Федерации по работе с обращениями граждан и организаций письмом от 23.11.2022 № А26-08-130653131-СО1 и из ФНС России письмом от 15.12.2022 № БС-3-11/14140@, и благодарит за внимание к законодательству Российской Федерации о налогах и сборах.

Одновременно сообщаем, что предложения и проблемные вопросы, описанные в обращениях граждан, рассматриваются в Департаменте в рамках подготовки и (или) согласования проектов федеральных законов о совершенствовании законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

Заместитель директора Департамента

Р.А. Лыков



И да. У меня уже коллекция
таких писем 😊

Макурова Татьяна Станиславовна, Эксперт по налогам в недвижимости

ВК https://vk.com/ndfl_nedviga

Телеграм https://t.me/NDFL_nedviga

Сайт: <https://algoritmikanalogov.ru>



@NDFL_NEDVIGA