По нормам российского законодательства получение дохода облагается установленным налогом. Россияне обязаны выплатить в пользу государства 13% от полученных доходов. Это касается и реализации личной недвижимости. Но стоит учитывать, что такая ситуация предусматривает и льготы. Причем налогообложение затрагивает не всю стоимость недвижимого имущества.

# Налог с продажи квартиры

С 2018 года российские законы ужесточили политику в отношении подобной выплаты. Россиянин (по нормам закона) после продажи жилья обязан оплатить НДФЛ на сумму, полученную после торговой сделки. Ставка составляет 13% и выплачивается в текущем налоговом периоде.
**Важно!** Действующее законодательство предусматривает некоторые послабления в отношении уплаты налогового сбора при реализации личной недвижимости.
Период расчета для налоговиков по налоговой базе с торговых сделок составляет 1 календарный год. Отчитаться по уплате продавец обязан единожды — в период до 4 месяцев после проведенной торговой сделки.

## Как узнать, нужно ли платить?

При проведении жилищных сделок стоит рассмотреть выписку ЕГРН либо свидетельство на право владения. Также проверяется дата регистрации жилого объекта в Росреестре. Становится важным и уточнение даты смерти при вступлении в права наследства жилплощади.
Определить основание, по которому приобреталась недвижимость, можно в разделе «Документ-основание». Это нужно для определения срока владения жилым помещением. От этого периода и зависит необходимость выплаты налога.
Оплатить 13% от полученной стоимости проданной квартиры придется, если время ее владения составляет от 5 лет. Причем учитывается и минимальный период владения недвижимостью, необходимый для получения прав на ее продажу.
Он составляет 3 года и касается таких категорий квартир:

* наследуемых;
* оформленных по договору дарственной;
* переведённых из Госфонда в частный;
* с заключением ренты.

## С какой суммы уплачивается?

Сама стоимость налога по регламенту современных законов устанавливается не только по ставке в 13%. Налоговые службы берут во внимание и кадастровую оценку жилья. Для расчета налогообложения применяется коэффициент в размере 0,7. Он перемножается на стоимость кадастра продаваемой недвижимости. Это требуется при жилищных сделках по стоимости, уменьшенной от рыночной (до 70% кадастровой).
**Особенность!** ФНС уточняет, что налогом обсчитывается фактическая прибыль, полученная продавцом. То есть, разница между первоначальной оценкой квартиры и ее продажной ценой.
При сбыте недвижимости и получении суммы от 1 млн руб., принимается во внимание действующая ставка в 13%. Эта база признана «налогом на доходы» и подлежит обязательному декларированию. Поэтому продавцу придется отчитаться перед налоговиками и оформить декларацию.

## Срок владения

Нужно уметь определять, прошел ли положенный срок, позволяющий не уплачивать налог. Для этого следует внимательно изучить бумаги, свидетельствующие о правах на собственность.
Необходимо учесть три исключения:

1. Наследование. Отчет даты владения собственником начинается с момента смерти наследодателя. Но не даты вступления наследника в личные права.
2. Кооператив. Личное владение начинается с периода уплаты последнего пая либо подписания акта по передачи жилья.
3. Приобретение жилья до 1998 г. В то время свидетельство о праве собственности не выдавалось. Поэтому рассматриваются иные свидетельства того периода: справка БТИ, договор купли и пр.

## Как продать недвижимость без выплат?

Получение денег после сделок с личной квартирой не облагается налогом, если жилье стало собственностью до 01 января 2016 г. и было продано после 3 лет владения. От налогообложения освобождается и торговля жилья по цене ниже первоначальной (не менее 70% кадастра). Продавец освобождается от выплаты 13% в случае, если продажная цена уравнивается с покупкой жилья. Но при условии, что эта цифра не ниже 70% установленной кадастровой оценки.
Сроки оплаты
Государством определены сроки владения недвижимостью, по истечении которых квартира реализуется без уплаты налога. Это 3 и 5 лет. Все зависит от года получения недвижимого имущества в собственность и региона проживания владельца.

## Документы, прилагаемые к декларации

После сбыта жилья, сделка по которому подвергается налогообложению, собственник оформляет налоговую декларацию. Бумага составляется по форме 3НДФЛ.
Помимо декларации необходим и следующий перечень документации:

* соглашение купли с определением стоимости (копия);
* расписка в выдаче-получении денежных средств;
* выписка из ЕГРН;
* старый договор, устанавливающий права собственности;
* бумаги, подтверждающие уровень трат, понесенных продавцом при проведении торговой сделки;
* паспорта и иные бумаги по требованию работников ФНС.

**Внимание!** Заполнить справку по форме 3НДФЛ можно в дистанционном режиме, на сайте местной налоговой службы.
Для этого клиент проходит регистрацию на портале местного ИФНС. Из личного кабинета оформляет проведение оплаты. Разрешается перечислить деньги с банковской карты или расчетного счета.

## Важные изменения в законодательстве

В 2018 г. российским законодательством установились некоторые изменения, затрагивающие налогообложения от сделок с недвижимостью. К ним относятся:

* длительность прав собственности не менее 5 лет за исключением некоторых предусмотренных законом ситуаций (срок сокращается до 3 лет);
* при сбыте жилья по стоимости ниже первоначальной, оценивается кадастровая стоимость либо оценка по первому договору владения. Если стоимость сделки приближается к рыночной, но составляет от 70% кадастровой, учитываются показатели по кадастру.

## ﻿

## Жилье, приобретенное до 2016 года

Для всей недвижимости, купленной до 01 января 2016 г., минимальный срок личной собственности, при котором собственник не уплачивает налог, равен 3 годам. Это правило затрагивает всю недвижимость — как купленную, так и переданную в наследство или по дару. А в 2019 г. от выплаты налога (при владении квартирой от 5 лет) освобождаются и лица, не являющиеся резидентами РФ. Ранее такие граждане оплачивали почти 1/3 стоимости недвижимости.

## После 2016 года

Если гражданин получил жилье после 01 января 2016 г., то для освобождения от обязательной выплаты (13%) ему придется прожить в нем от 5 лет. Но данный срок понижается до 3 лет в следующих случаях:

* наследование;
* покупка квартиры у близкого родственника;
* приватизация;
* получение жилья по договору ренты.

## Подаренное или полученное по наследству

После 2016 г. вся недвижимость (подаренная, купленная либо наследованная) при сбыте подпадает под налогообложение. Но при условии, что сроки оформления и продолжительности прав собственности не достигли 3 и 5 лет. Три года — при наследовании, дарении или покупке у близких родственников. Пять лет — распространяется во всех иных случаях.
Если купили и продали в одном году?Если владелец жилья приобрел ее и реализовал в одном временном периоде, он пользуется правом налогового вычета. Для этого подается соответствующее заявление вместе с декларацией 3НДФЛ.

### Доля

При сделках по отдельным долям владельцы квадратных метров выплачивают налог. Он рассчитывается в процентном соотношении и зависит от количества жилых долей в собственности. Учитывается и полученная прибыль.
Платят ли пенсионеры?По нормам российского права все граждане, столкнувшиеся со сделками по недвижимости, должны учитывать налоговые сборы. Вся информация освещается на сайте налоговой службы. Там же можно и уточнить точные сроки уплаты обязательных взносов.
**Интересно!** Пенсионеры (и иные льготные категории граждан) обязаны уплатить сбор. Налоговики не считают их льготной категорией граждан.
Выплата налога производится без скидок и иных особенностей и не предусматривает привилегий. Поэтому пожилые люди в полном объеме должны своевременно выплатить налог.

### Подоходный вычет

По действующему российскому законодательству торговые сделки по личному имуществу в некоторых ситуациях подпадают под получение подоходного вычета. Размер его зависит от нюансов сделки:
**1 млн руб**. Максимально возможная сумма, которая уменьшает размер облагаемой прибыли при реализации:

* домов;
* садовых домиков;
* квартир;
* долей недвижимости;
* дач;
* комнат;
* земельных участков.

**250 000 руб**. Максимально разрешенная стоимость вычета, которая будет снижать налогооблагаемую доходность при сбыте иных товаров. А именно:

* транспорта;
* гаражей;
* нежилых объектов;
* прочего имущества.

Что если личное имущество находилось в совместной либо долевой собственности, а срок владения не достиг положенного минимума? В данном случае налоговый имущественный вычет, составляющий 1 млн руб., распределяется между совладельцами. Эта ситуация затрагивает сделки, проведенные по единому договору продажи. Расчет производится в соответствии с имеющимися долями или же в случае наличия особой договоренности.

Если же каждый собственник продал личную долю по отдельному соглашению купли-продажи, то каждый из совладельцев будет иметь право на вычет в размере 1 млн руб. Но, если владелец недвижимости сумел реализовать несколько своих жилых объектов, вычет применяется в совокупности стоимости по всем торговым сделкам.