

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ПРИ СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Виды налогов в сфере недвижимости

Существует три вида налогов применительно к объектам недвижимости, принадлежащим физическим лицам:

- налог на имущество
- налог на дарение
- налог на прибыль с продажи недвижимости

Налог на имущество

- Уплачивается физ.лицами-собственниками налогооблагаемого объекта;
- К объектам, подпадающим под налогообложение, относят: квартиры, комнаты, жилой дом, гараж, дачи, помещения, строения и сооружения, доли в праве общей собственности на имущество;
- Налоговой базой принято считать **инвентаризационную стоимость** имущества (стоимость с учетом износа) по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (отчетным годом);
- Данный налог уплачивается ежегодно до 1 ноября года, следующего за отчетным;
- Ставка налога на имущество устанавливается в соответствии с таблицей

Суммарная инвентаризационная стоимость
Объектов налогообложения

Ставка налога

До 300 000 рублей вкл.

Свыше 300 000 рублей до 500 000 р.

Свыше 500 000 рублей

До 0,1 процента вкл.

0,1 – 0,3 процента вкл.

0,3 – 2,0 процента вкл.

Налог на дарение

- ▣ Уплачивается физ.лицами, получившими в дар объект недвижимости от лица, не являющегося родственником;
- ▣ Лица, получившие недвижимость в дар от близких родственников, освобождаются от уплаты налога;
- ▣ Ставка налога составляет 13% от стоимости объекта недвижимости. При этом за стоимость объекта принимают его **кадастровую стоимость**. В договоре дарения не пишут рыночную стоимость объекта, можно указать только его кадастровую стоимость.

Налог на прибыль от продажи недвижимости

- ▣ Ставка налога составляет **13%** от покупной стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре купли-продажи;
- ▣ Физические лица, владевшие объектом недвижимости 3 года и более, освобождаются от уплаты налога;
- ▣ Лица, владевшие объектом недвижимости менее 3 лет, могут воспользоваться налоговым вычетом для уменьшения налогооблагаемой базы:
 - получением вычета в 1 000 000 рублей;
 - вычитанием суммы, затраченной на приобретение данного объекта.

См. ст. 220 НК РФ

Способы оптимизации налогообложения продавцов

- Сделки с квартирами, бывшими в собственности продавцов менее 3 лет, как правило, проводятся с занижением покупной стоимости в договоре купли-продажи до суммы в 1 000 000 рублей;
- При этом продавец освобождается от уплаты налога на прибыль;
- По окончании расчетов покупатели получают две расписки – на 1 000 000 рублей и на разницу между фактической стоимостью объекта и миллионом.
- При продаже доли в праве собственности вычет изменяется пропорционально размеру доли в праве собственности (для доли $\frac{1}{4}$ вычет составит 250 000 рублей);
- Для уменьшения налоговой базы на сумму понесенных расходов необходимо подтвердить выплату таких расходов продавцу с помощью расписки или платежных поручений;

Взаимозачет

Для выполнения такой процедуры необходимо учитывать следующие нюансы:

- продажа и последующая покупка должны совершаться в одном налоговом периоде (01.01.2013 – 31.12.2013)
- стоимость покупки должна превышать стоимость продажи;
- количество покупателей не должно превышать количество продавцов;
- продавец-покупатель ранее не использовал свое **однократное право** на получение вычета;
- человек не должен быть безработным (пенсионеры могут получать вычет);
- договор о приобретении должен быть возмездным (купля-продажа)
- при покупке строящегося объекта важно подписать акт приема-передачи объекта от застройщика покупателю в том же налоговом периоде, когда состоялась продажа старого жилья.

Налоговый вычет для покупателей

- Покупатели имеют право получить налоговый вычет при покупке недвижимости в размере 13 % от стоимости покупки, но не более чем с 2 000 000 руб.;
- Это однократное право;
- Субсидия, полученная покупателем от государства не входит в льготную стоимость;
- При покупке квартиры за 1 000 000 рублей вычет составит 130 000 рублей.

Налоговый вычет при покупке с использованием ипотеки

- Лица, приобретающие недвижимость с использованием ипотечных кредитных средств, имеют право на дополнительный налоговый вычет;
- Этот дополнительный вычет составляет 13% от уплаченных % по кредиту за истекший период использования кредита;
- При этом нет фиксированной суммы, ограничивающей размер вычета, он будет тем больше, чем больше сумма кредита и дольше срок выплаты кредитных платежей.

Документы, необходимые для получения налогового вычета

- Договор купли-продажи (копия)
- Свидетельство о собственности (копия)
- Расписка от продавца (копия)
- Акт приема-передачи и платежные поручения при покупке новостройки (копия)
- Кредитный договор и график платежей (копия)
- Справки по форме 2-НДФЛ за истекший налоговый период (отчетный период) – здесь и далее оригиналы
- Заявление в налоговую инспекцию по форме 3-НДФЛ
- Заявление на возврат налога с реквизитами счета (сберкнижка)
- Доп.документы, копии