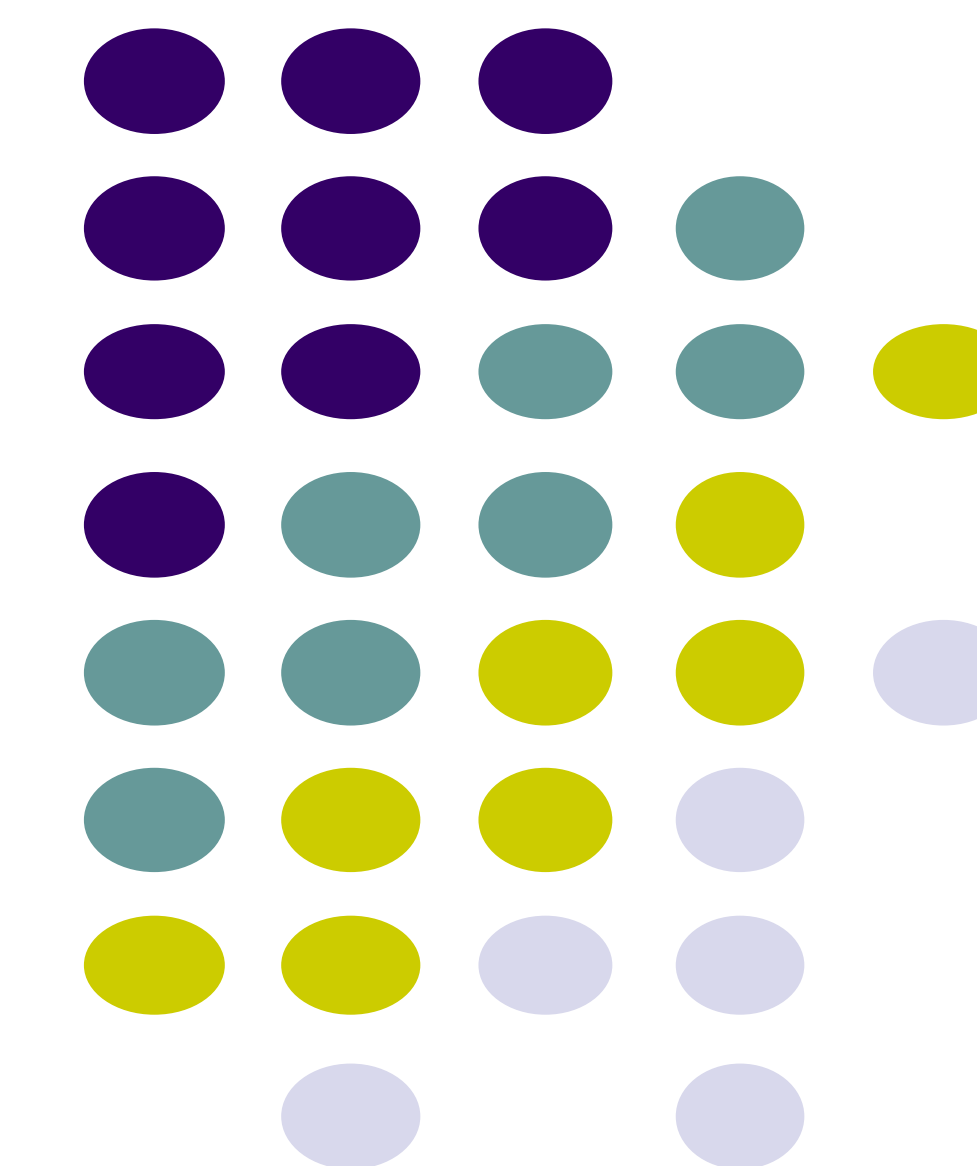




Семинар

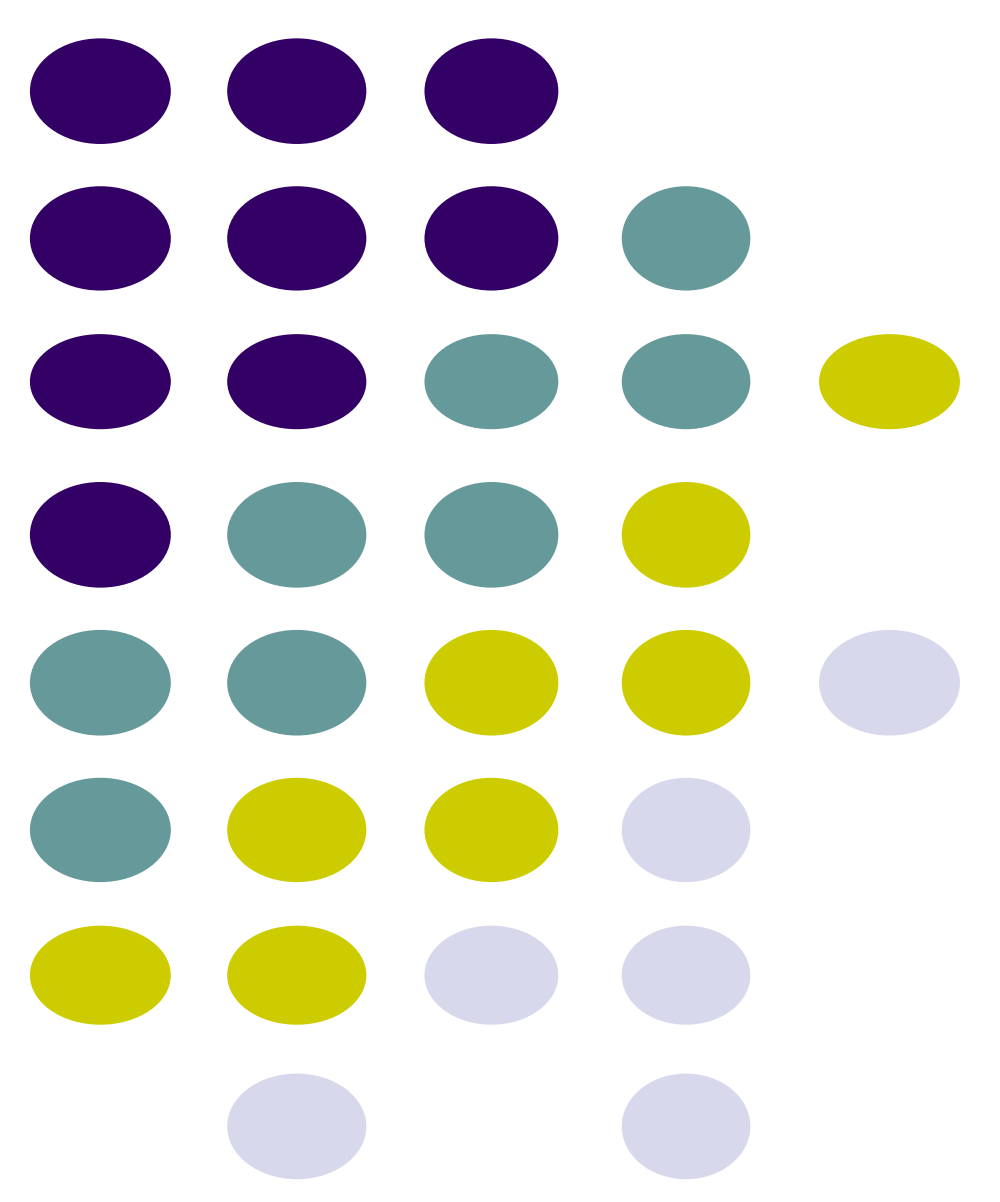
«Налоги при продаже и аренде недвижимости в 2020 году»

Автор и ведущий

Газизов Вадим Фаритович

www.nalog7.ru/seminar

Понятия и термины Налогового Кодекса по НДФЛ



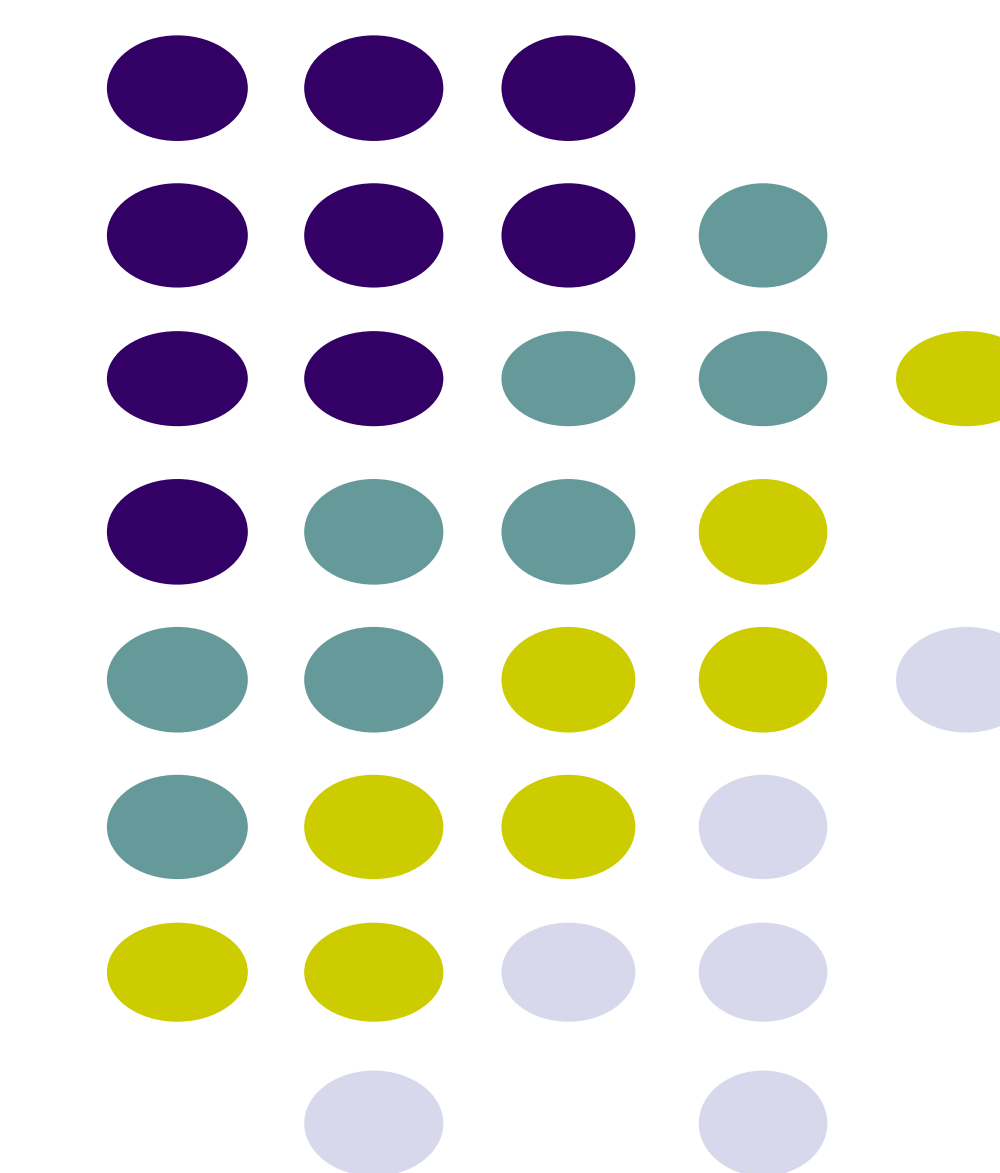
Доход – вся сумма, полученная от продажи или аренды имущества

Имущественный налоговый вычет – сумма, на которую можно уменьшить доход

Налоговая база – сумма, с которой рассчитывается налог по определенной ставке

Налог – сумма, подлежащая к уплате или возврату по итогам операций

Расчет НДФЛ

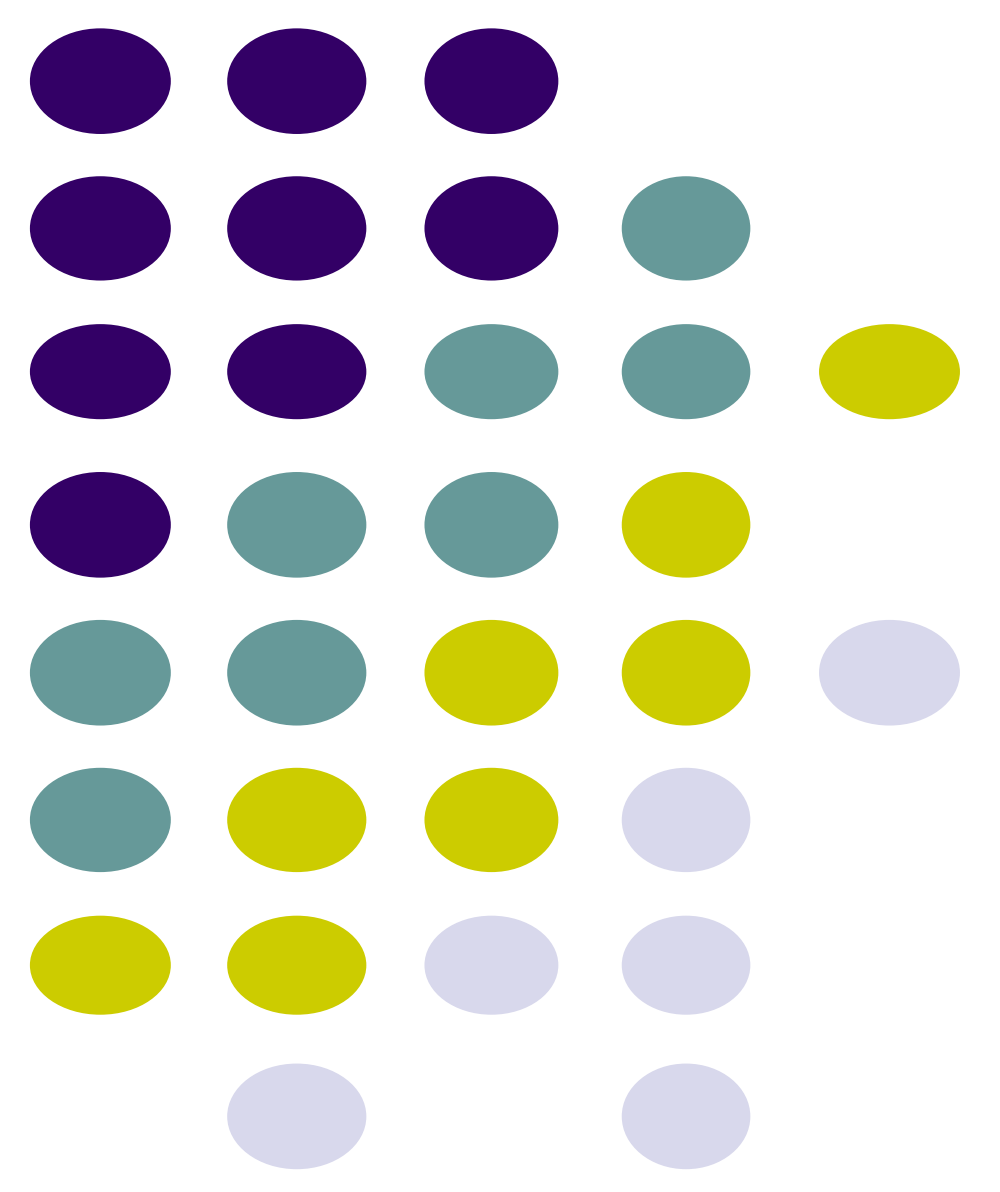


ДОХОД - **НЕОБЛАГАЕМЫЙ ДОХОД** -
НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ = **НАЛОГОВАЯ БАЗА**

НАЛОГ =

НАЛОГОВАЯ БАЗА X **СТАВКА НАЛОГА**

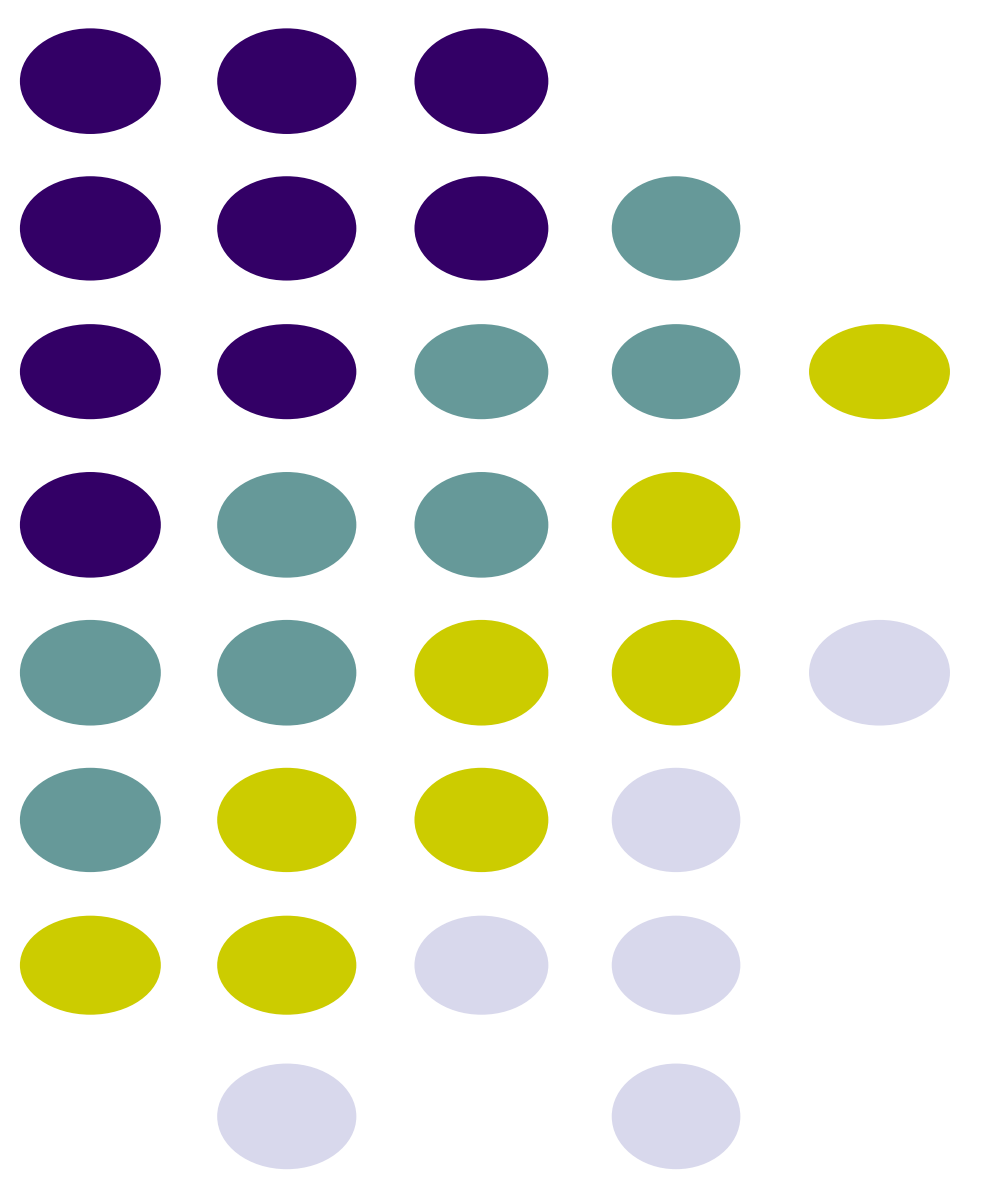
Плательщики налога на доходы физических лиц



- 1) физические лица, являющиеся налоговыми резидентами РФ (по всем доходам в России и за границей)
- 2) физические лица, не являющиеся налоговыми резидентами РФ, но получающие доходы в России.

В Налоговом Кодексе нет ограничения возраста налогоплательщика!

Ставки налога на доходы физических лиц

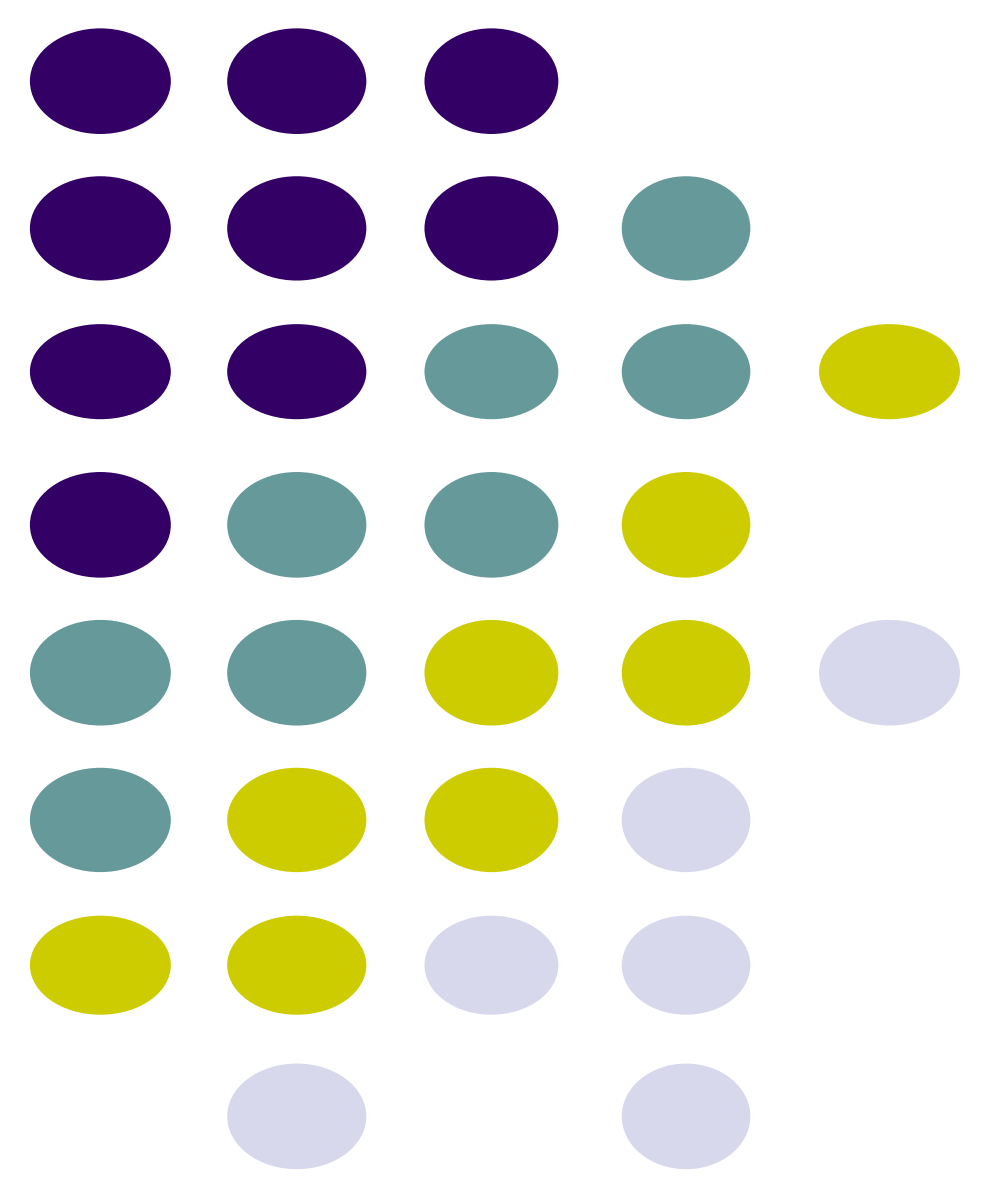


Статья 224 НК РФ. Налоговые ставки

- Для резидентов – 13 %
- Для нерезидентов – 30 %

Налоговые вычеты уменьшают только те доходы, которые облагаются по ставке НДФЛ в размере 13%. Нерезиденты не имеют права использовать налоговые вычеты при покупке и продаже недвижимости, независимо от стоимости. С 01.01.2019 нерезиденты могут учитывать срок владения недвижимостью.

Налогообложение доходов от продажи недвижимости

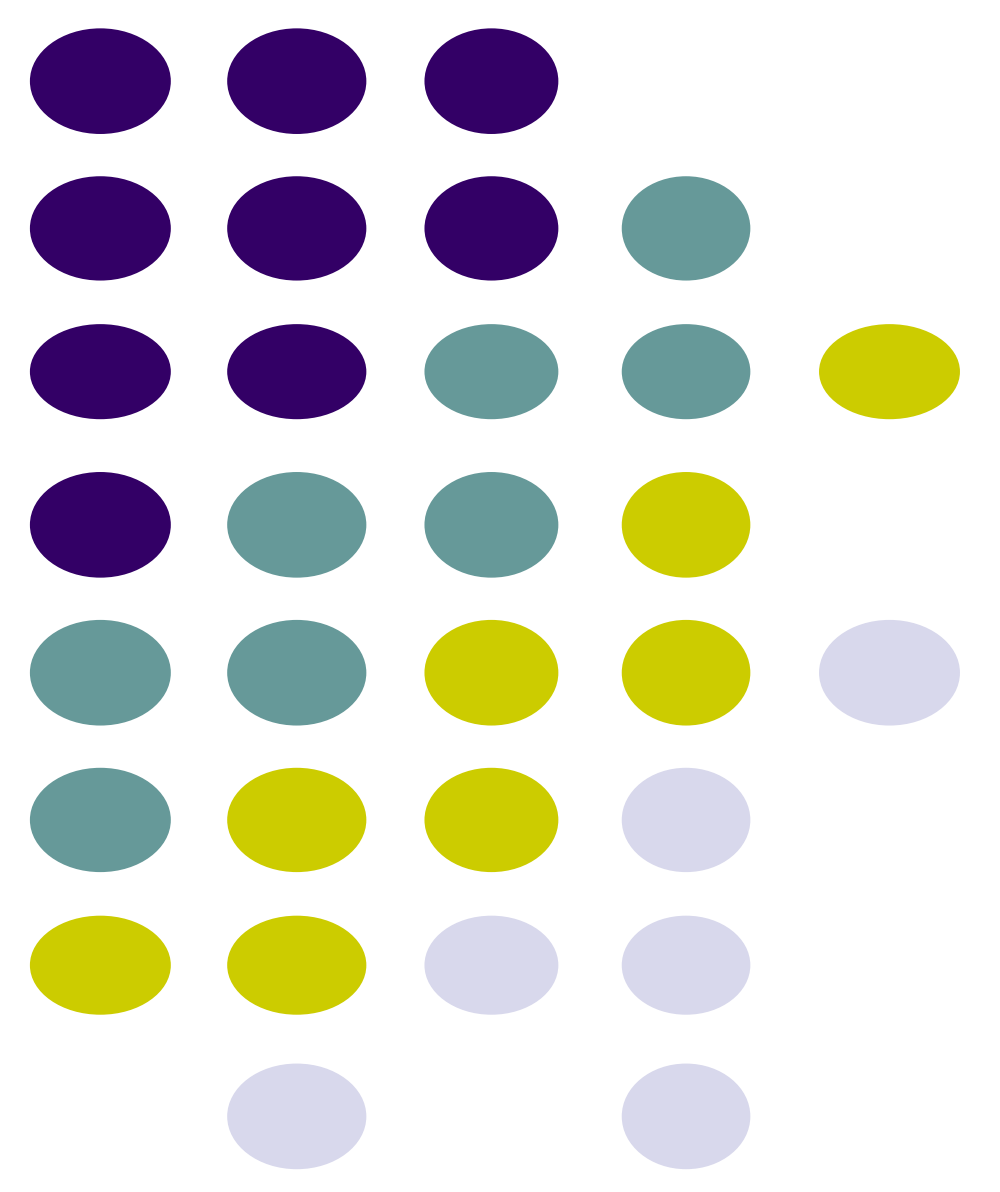


Статья 208 НК РФ.

К доходам от источников в Российской Федерации и доходам от источников за пределами Российской Федерации относятся:

- 1. доходы от реализации недвижимого имущества, находящегося в Российской Федерации;***
- 2. доходы от реализации недвижимого имущества, находящегося за пределами Российской Федерации.***

Налоговая декларация 3-НДФЛ

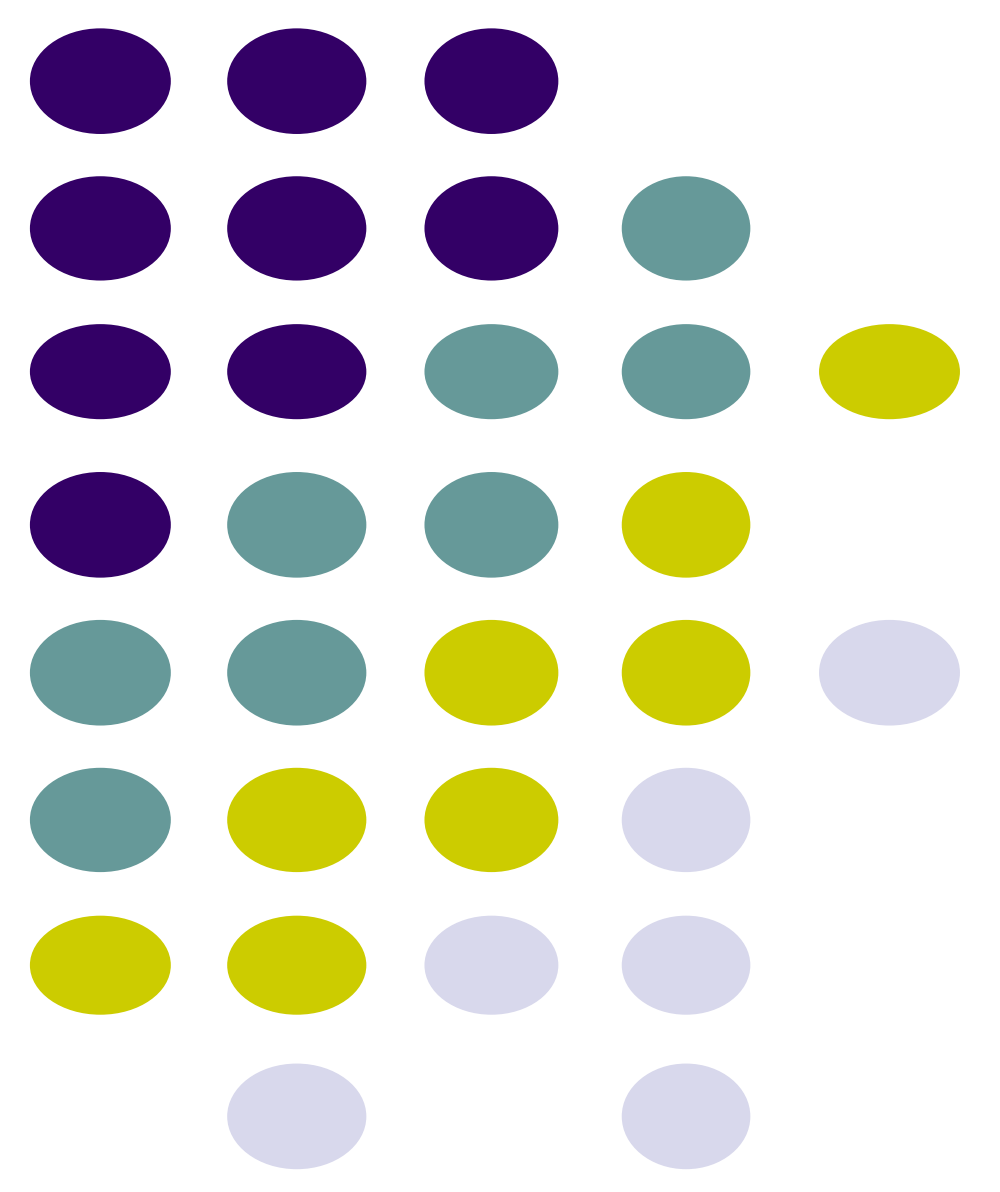


Налоговая декларация 3-НДФЛ подается в налоговый орган по месту регистрации

Декларация подается:

- **При продаже недвижимости и получении доходов – до 30 апреля следующего года**
- **В 2020 году декларация 3-НДФЛ за 2019 год подается до 30 июля 2020 года. Налог нужно уплатить до 15 июля 2020 года**

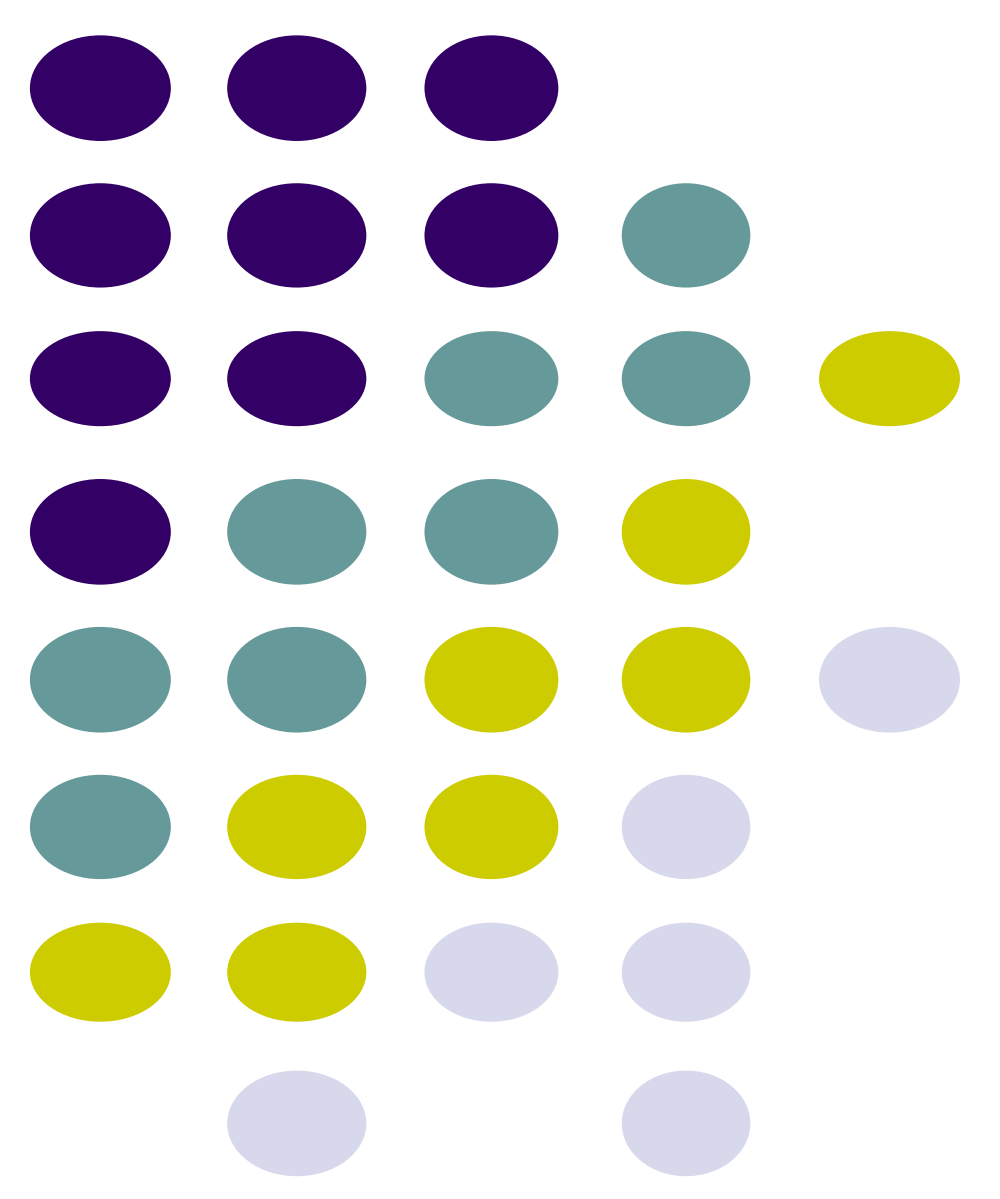
КТО ДОЛЖЕН ПОДАВАТЬ НАЛОГОВУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ?



Декларация 3-НДФЛ подается и исчисляются налоги, если объект недвижимого имущества находился в собственности менее минимального предельного срока владения 3-5 лет

ст. 217.1 НК РФ

Продажа недвижимости, приобретенной до 31 декабря 2015 года

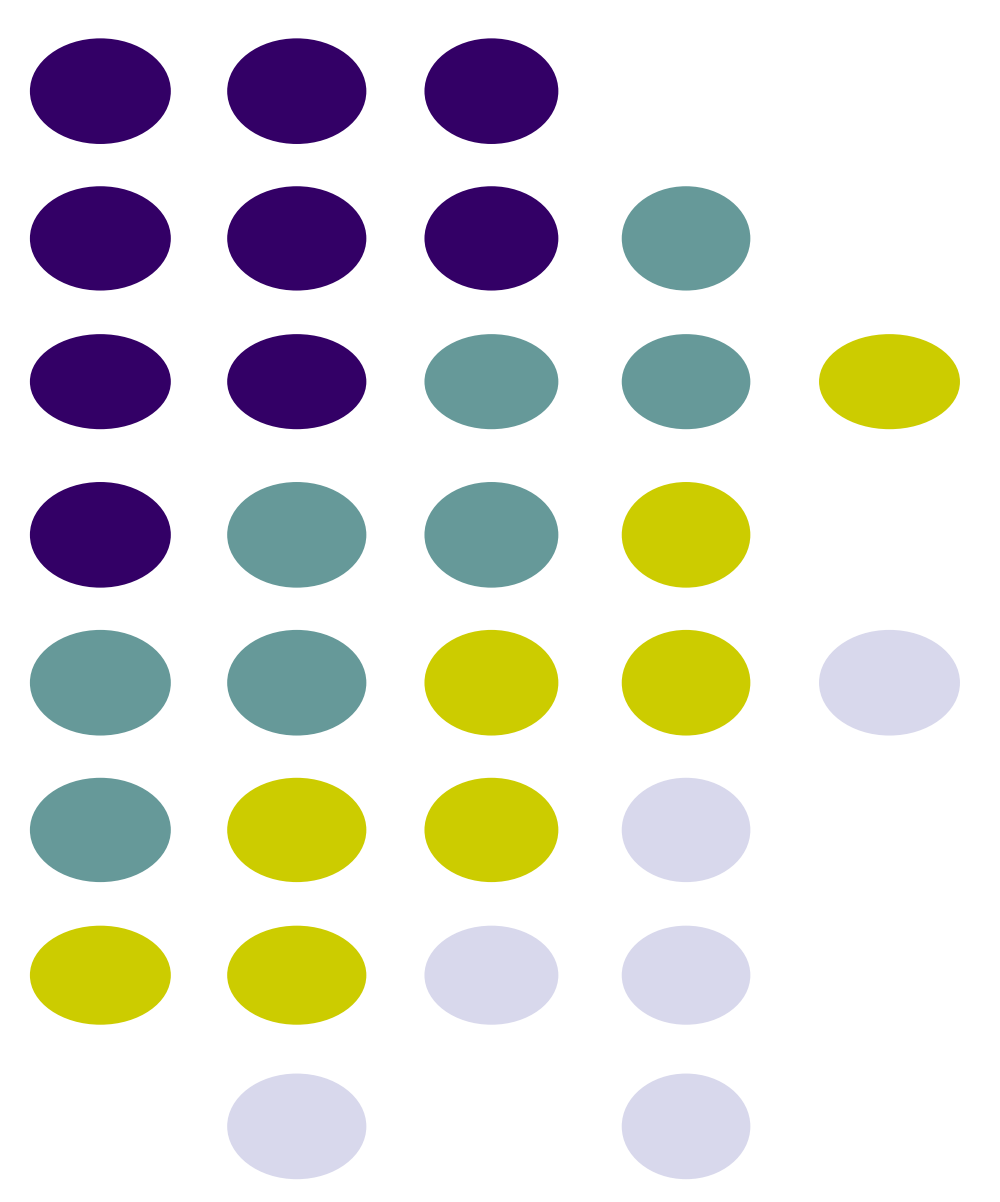


- Доходы от продажи имущества, которое находилось в собственности более трех лет, не облагаются НДФЛ и декларировать их не нужно (п. 17.1 ст. 217, пп. 2 п. 1 ст. 228, п. 4 ст. 229)

Это положение действует и в 2020 году

Срок нахождения в собственности исчисляется с даты государственной регистрации

Продажа имущества, приобретенного после 1 января 2016 года



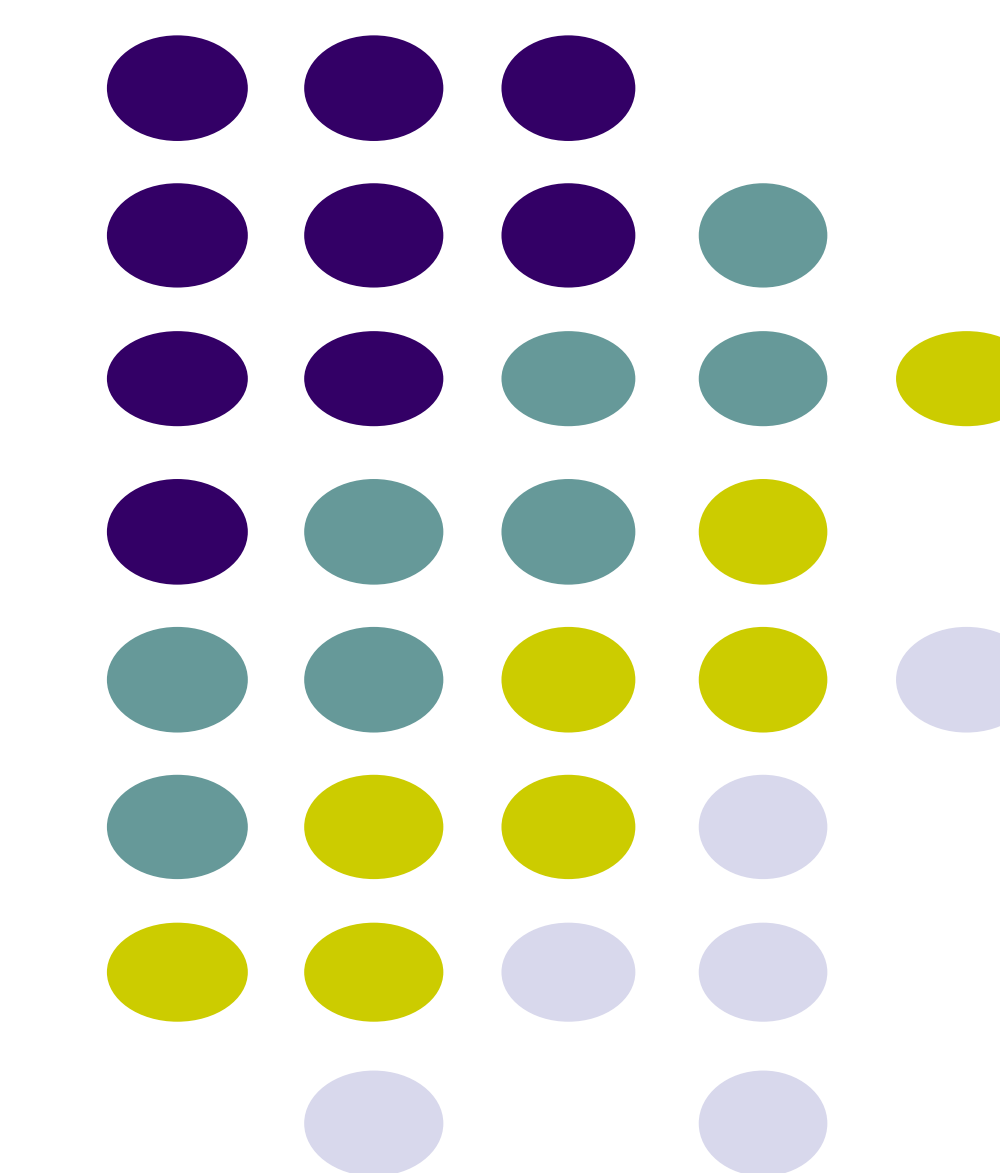
Доходы от продажи недвижимости освобождаются от налогов, если недвижимость находилась в собственности более 3 лет, и право собственности получено:

1. В порядке наследования или дарения от близких родственников;
2. В результате приватизации;
3. По договору пожизненного содержания с иждивением (договор ренты).

Во всех остальных случаях минимальный предельный срок владения недвижимостью составляет **5 лет**.

п. 4 ст. 217.1 НК РФ

Продажа Единственного жилья



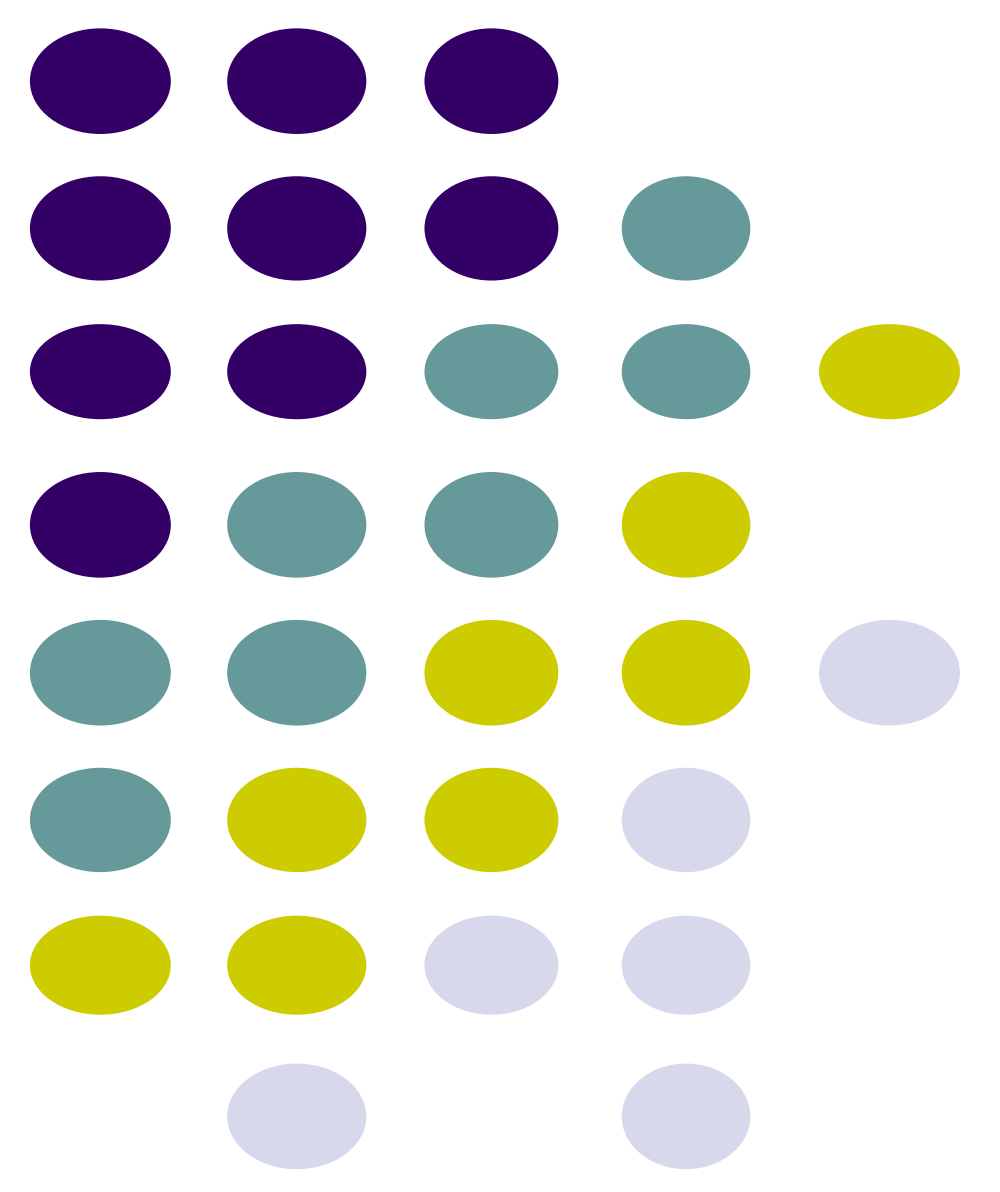
С 1 января 2020 года Доходы от продажи жилой недвижимости освобождаются от налогов, если недвижимость находилась в собственности **более трех лет** и является единственным жильем (в собственности не находится другое жилое помещение)

Жилое помещение - комната, квартира, жилой дом, часть квартиры, часть жилого дома. Учитывается совместная собственность супругов.

Не учитывается жилое помещение, приобретенное в собственность налогоплательщика и (или) его супруга (супруги) в течение 90 календарных дней до даты государственной регистрации перехода права собственности на проданное жилое помещение.

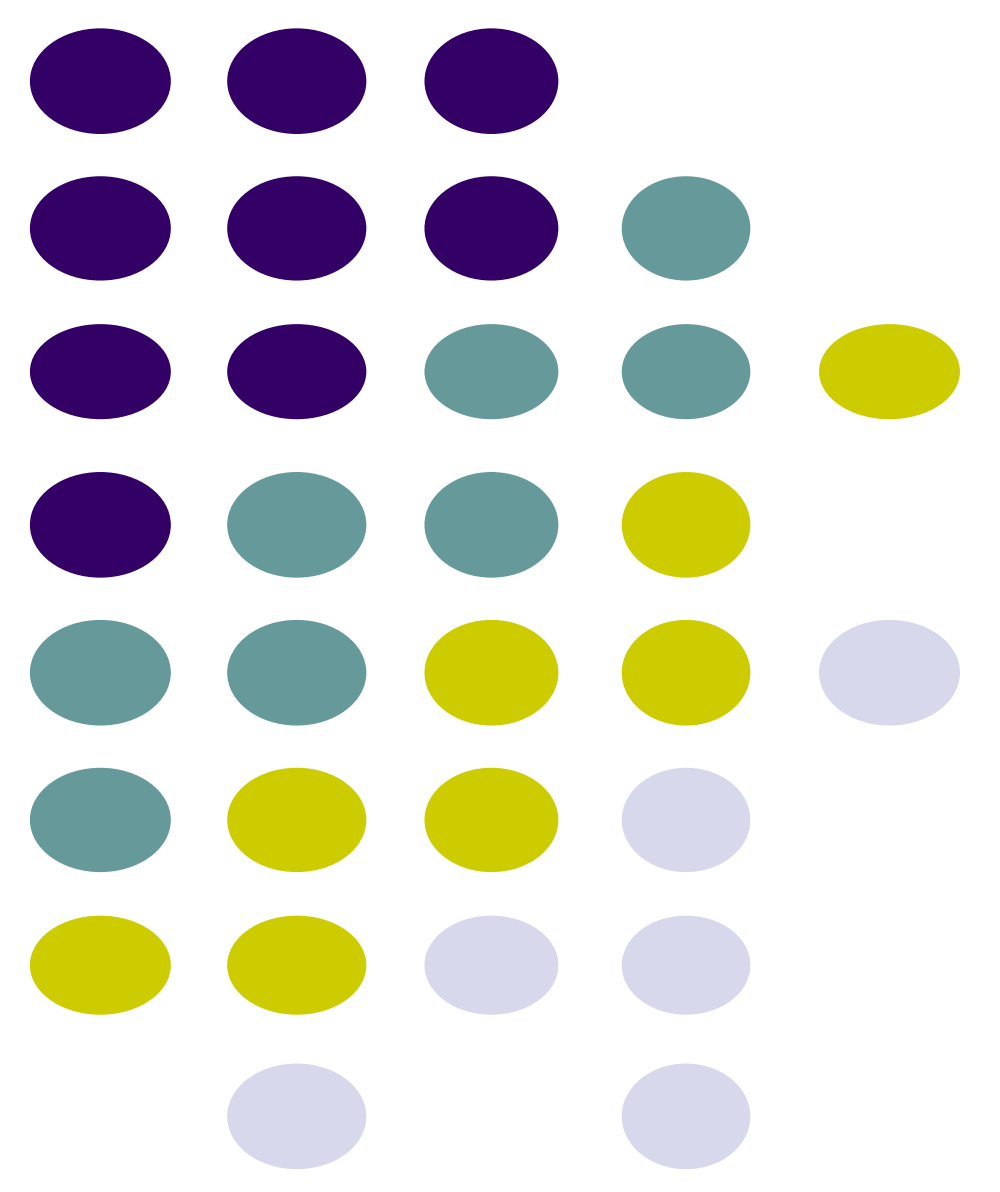
п. 3 ст. 217.1 НК РФ

Срок нахождения недвижимости в собственности



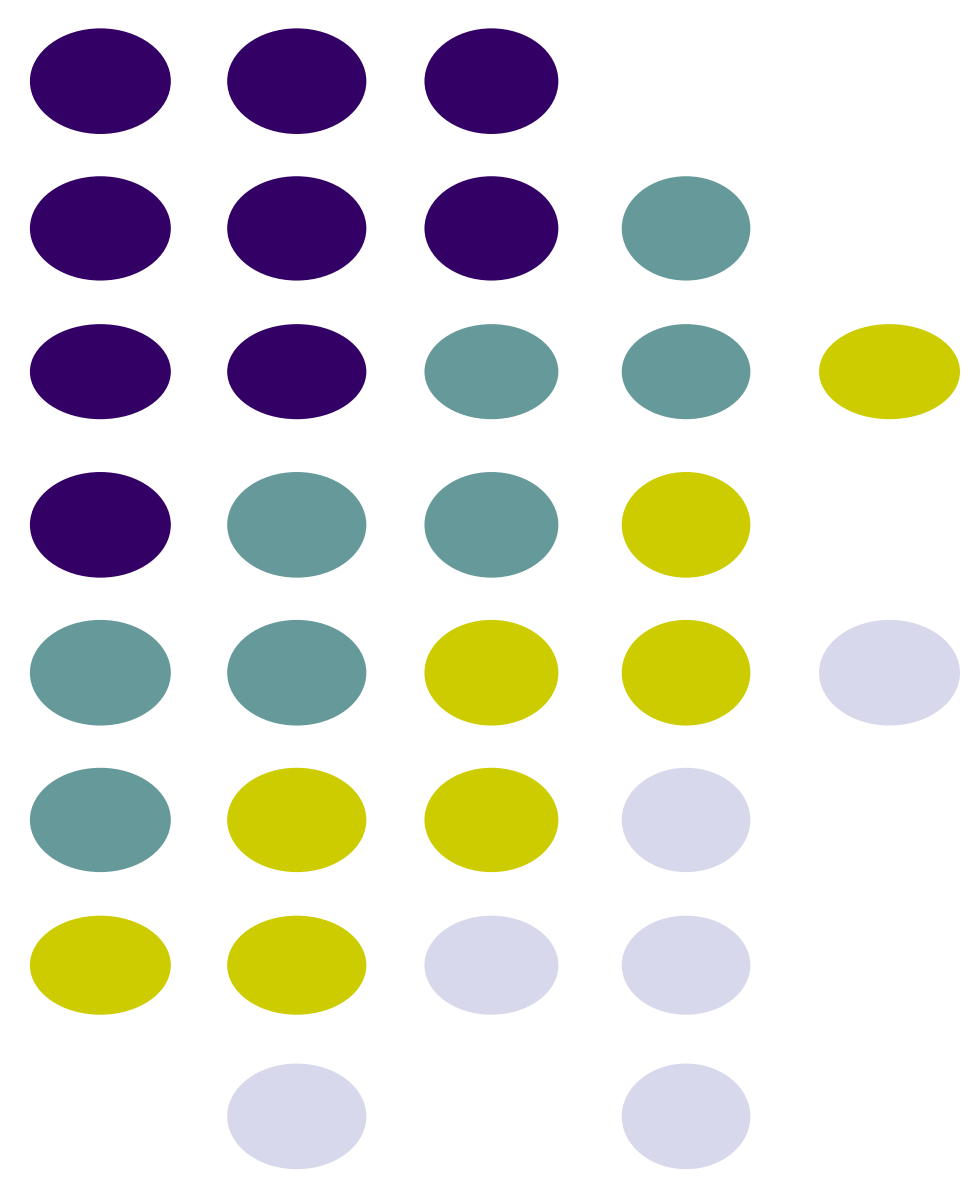
- Срок нахождения недвижимости в собственности налогоплательщика начинается со дня государственной регистрации права собственности на такое имущество (п. 1 ст. 130, п. 2 ст. 223 ГК РФ).
- Срок владения жильем в ЖСК исчисляется с момента оплаты паевого взноса и получения квартиры
(Письмо УФНС России по г. Москве от 22.03.2011 N 20-14/4/026727)

Имущество получено по наследству



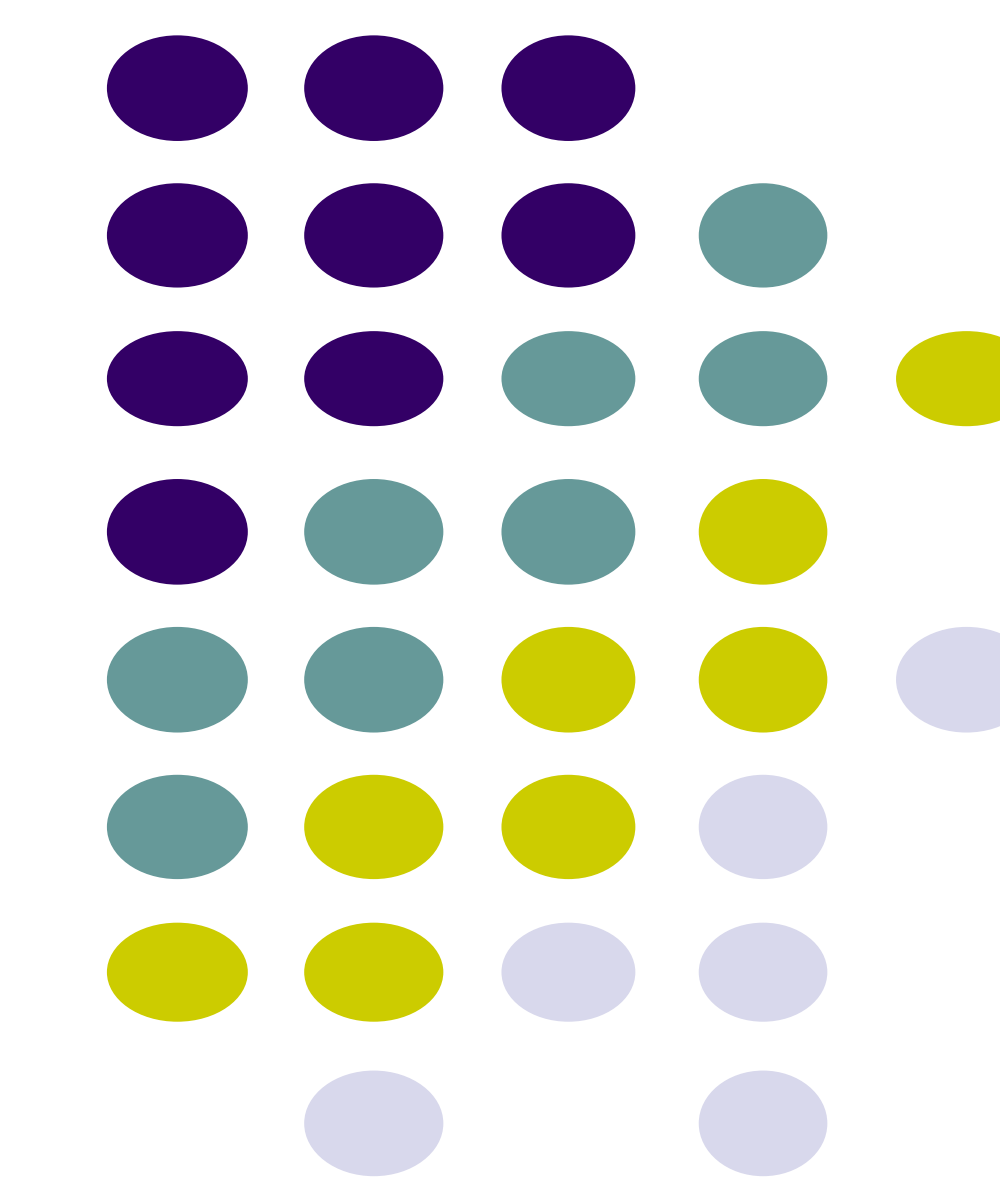
- В отношении имущества, полученного по наследству, право собственности возникает со дня открытия наследства (**дня смерти наследодателя**) независимо от момента госрегистрации этих прав (ст. 1114, п. 4 ст. 1152 ГК РФ, Письма Минфина России от 04.06.2012 N 03-04-05/5-682, от 28.04.2012 N 03-04-05/7-566, от 27.03.2012 N 03-04-05/7-386, от 27.03.2012 N 03-04-05/7-383, от 14.02.2012 N 03-04-05/7-175, от 29.11.2011 N 03-04-05/7-963, от 24.11.2011 N 03-04-05/7-948, УФНС России по г. Москве от 10.03.2011 N 20-14/4/21822, от 12.05.2010 N 20-14/4/049629).

Срок владения квартирой, полученной по частям



- для целей исчисления сроков владения объектом недвижимого имущества дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об изменении размера доли в квартире не учитывается.
- В этой связи если квартира (доля в квартире) находилась в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более, исчисляемого с даты возникновения права общей долевой собственности на квартиру, то полученный от ее продажи доход освобождается от обложения налогом на доходы физических лиц.
- *ПИСЬМО Минфина от 22 января 2020 г. N 03-04-05/3388*

Определение стоимости недвижимости в целях налогообложения с 2020 года

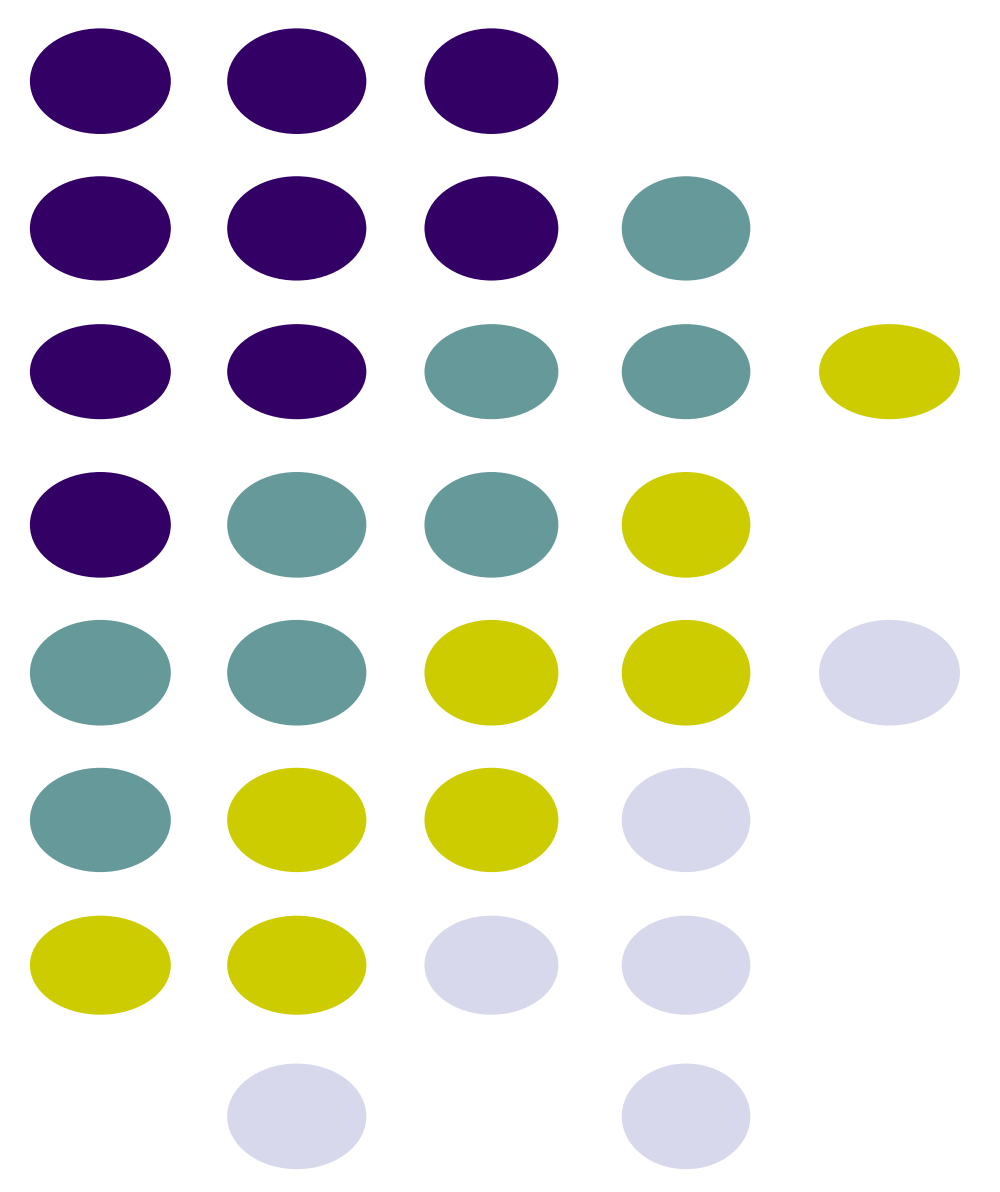


Статья 214.10. Особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога по доходам, полученным от продажи недвижимого имущества,

В случае, если доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества меньше, чем кадастровая стоимость этого объекта по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на продаваемый объект недвижимого имущества, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, в целях налогообложения налогом доходы налогоплательщика от продажи указанного объекта принимаются равными кадастровой стоимости этого объекта по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимого имущества, умноженной на понижающий коэффициент 0,7.

В случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества, указанного в настоящем пункте, не определена по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на указанный объект, положения настоящего пункта не применяются.

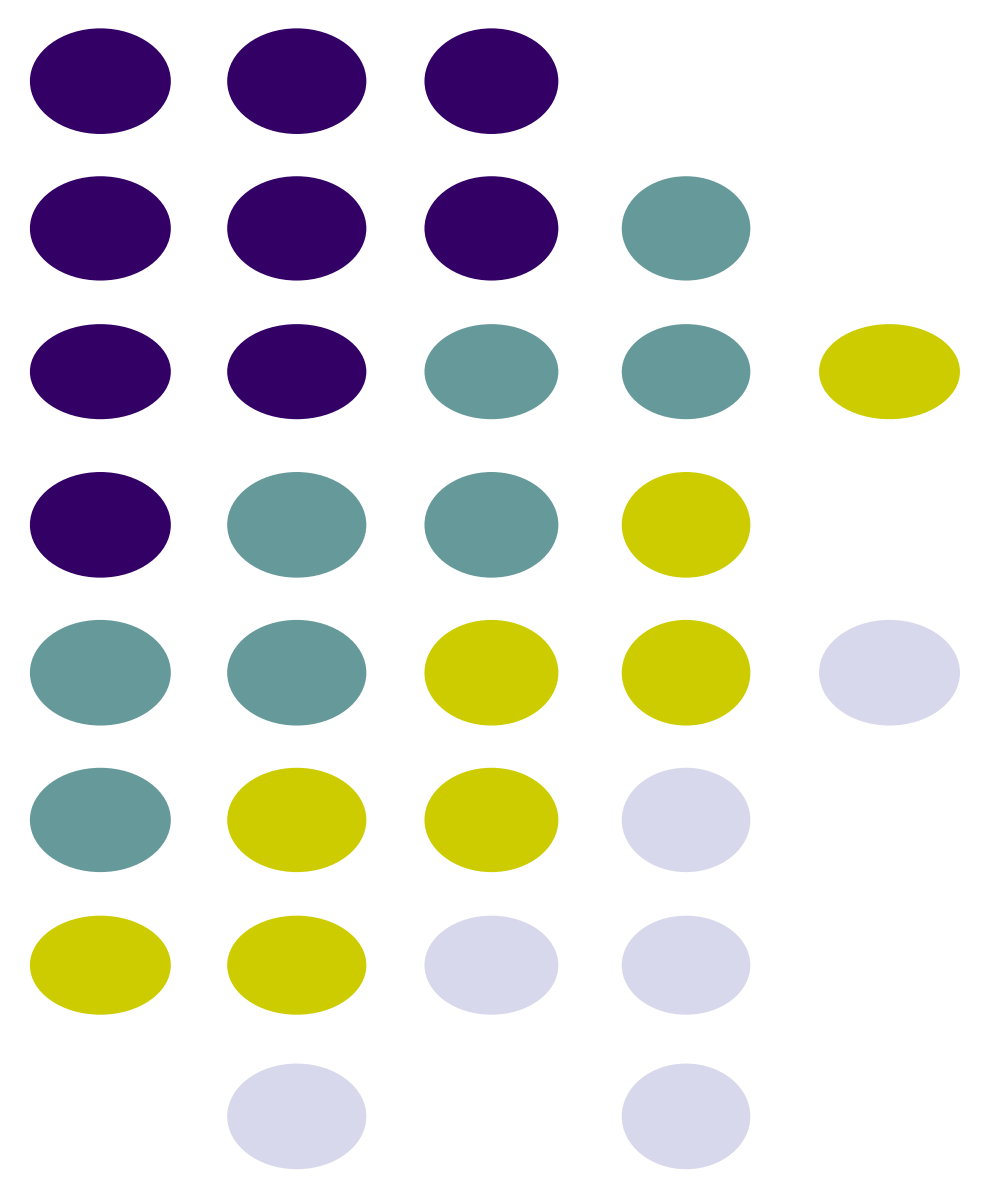
Периоды приобретения недвижимости в целях налогообложения при продаже



- **Недвижимость приобретена до 31 декабря 2015 года (учитывается только договорная стоимость)**
- **Недвижимость приобретена после 1 января 2016 года (учитывается кадастровая и договорная стоимость)**

*Под приобретением подразумевается
государственная регистрация недвижимости*

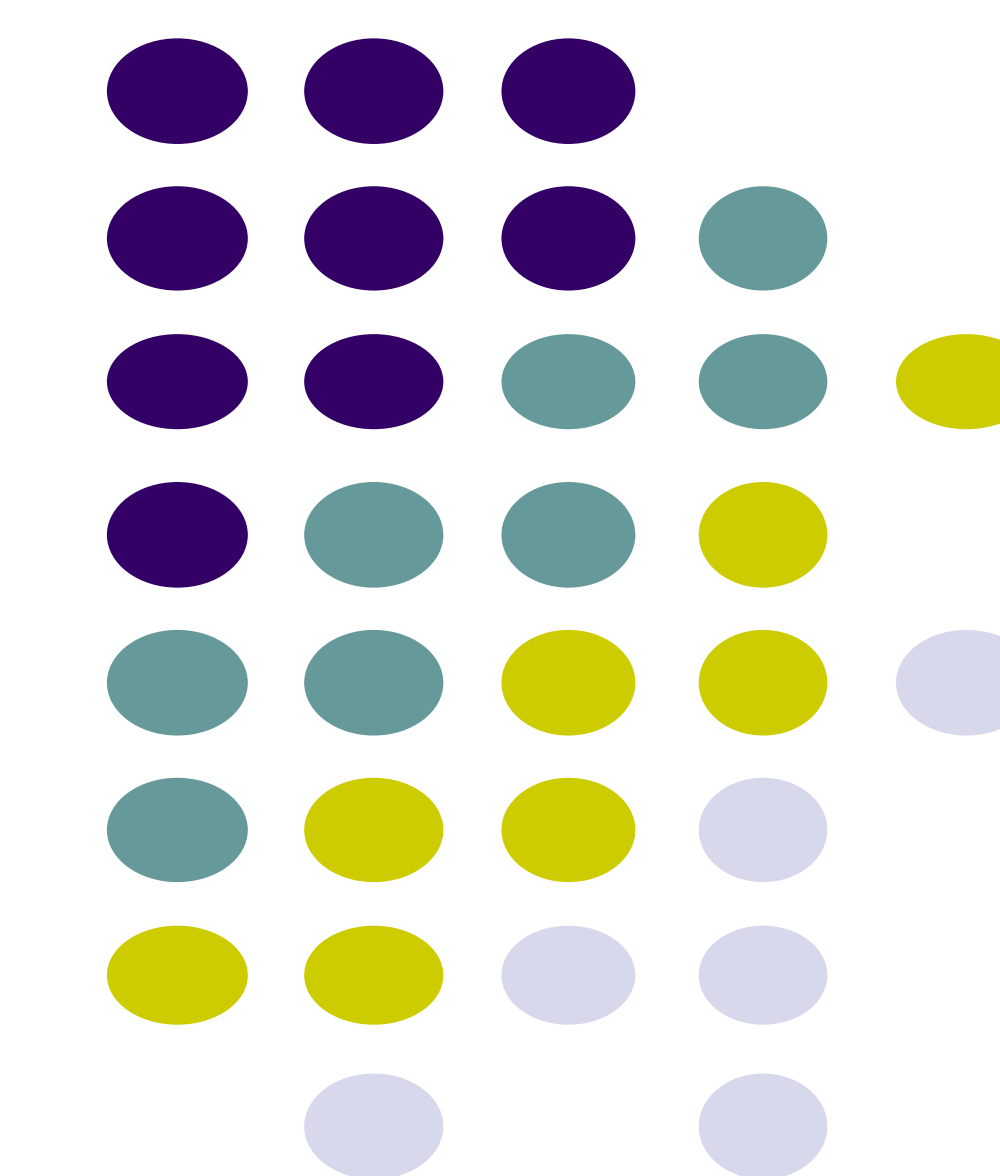
Определение стоимости недвижимости в целях налогообложения с 2016 года



Если стоимость недвижимости по договору больше 70% кадастровой стоимости объекта, в целях расчета НДФЛ применяется стоимость недвижимости по договору

Если стоимость недвижимости по договору меньше 70% кадастровой стоимости объекта, в целях расчета НДФЛ применяется 70% кадастровой стоимости объекта.

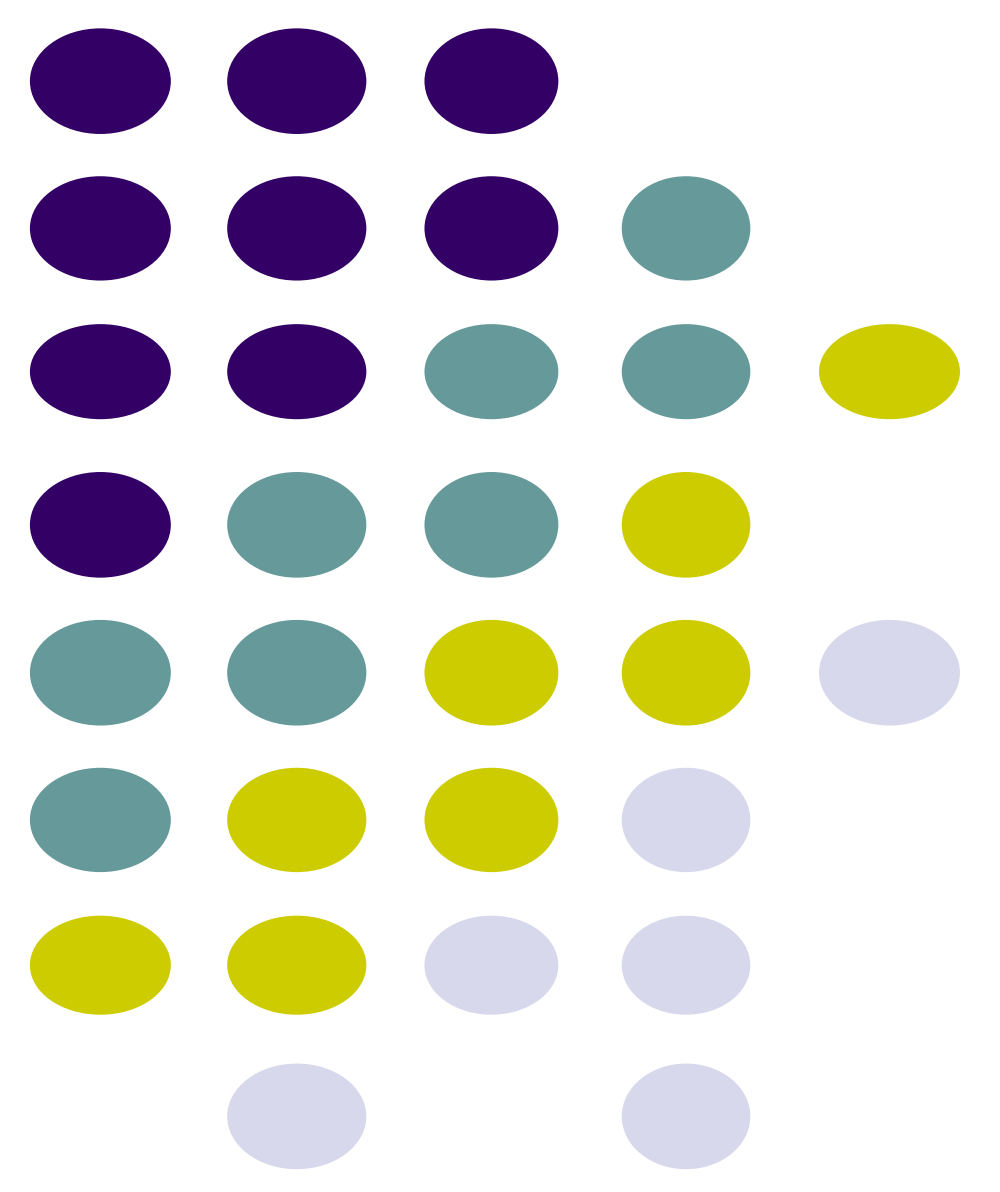
Продажа жилья, полученного по реновации



С 01.08.2017 при продаже жилого помещения или доли (долей) в нем, предоставленных в собственность взамен освобожденных в связи с реновацией жилищного фонда в г. Москве, исчисление минимального срока владения продаваемым объектом учитывается и срок нахождения в собственности освобожденного жилого помещения или доли (долей) в нем

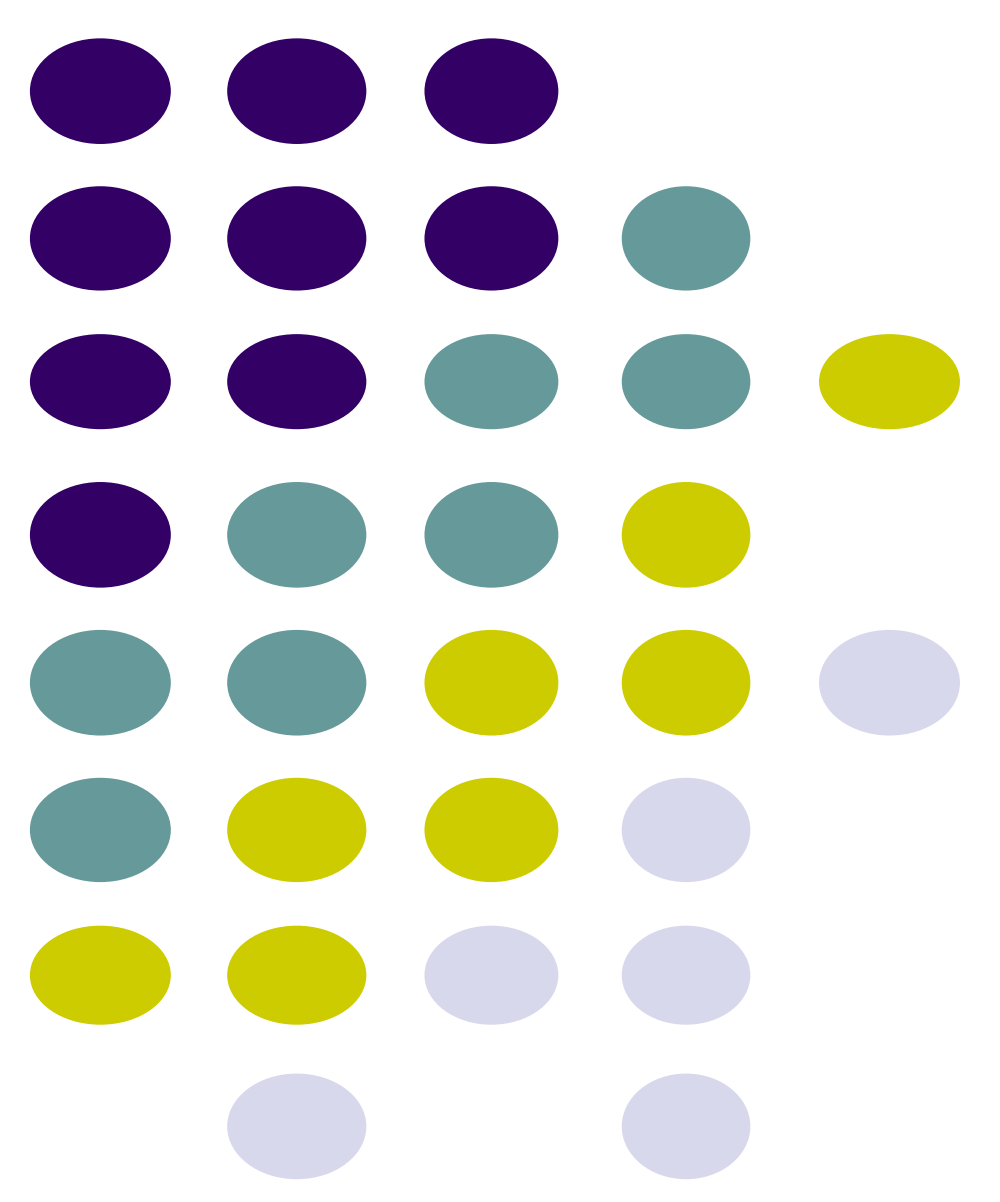
(абз. 2 п. 2 ст. 217.1 НК РФ; ч. 2 ст. 2 Закона от 27.11.2017 N 352-ФЗ)

Налоговые вычеты при продаже недвижимости



- **1 000 000 рублей – вычет может быть предоставлен при продаже ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, находившейся в собственности менее 3-5 лет**
- **250 000 рублей – вычет может быть предоставлен при продаже НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, находившейся в собственности менее 3-5 лет**

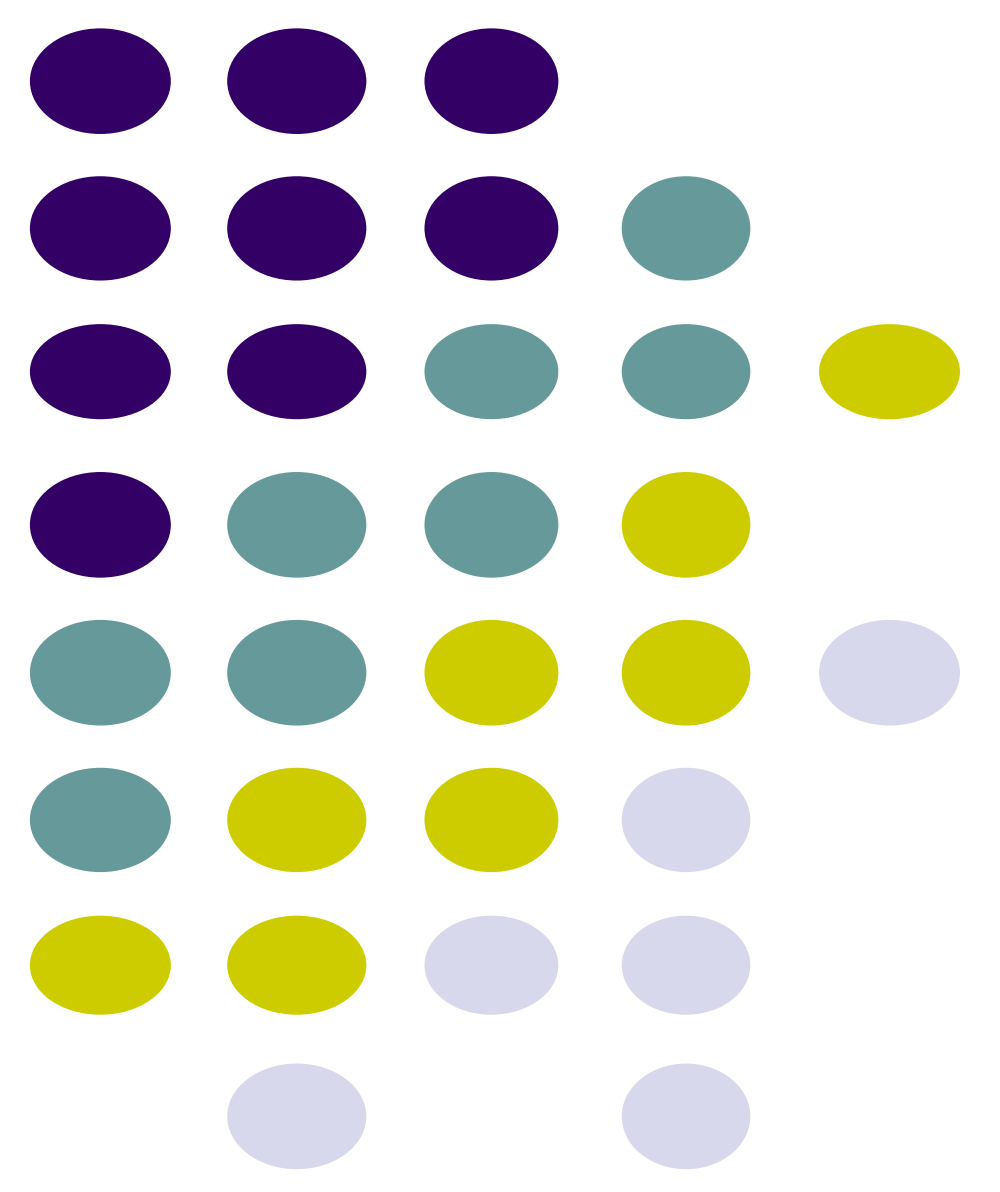
Вычет 1 000 000 рублей при продаже недвижимости



- *Жилые дома*
- *Квартиры*
- *Комнаты, включая приватизированные жилые помещения*
- *Дачи*
- *Садовые домики*
- *Земельные участки*
- *Доли в указанном имуществе*

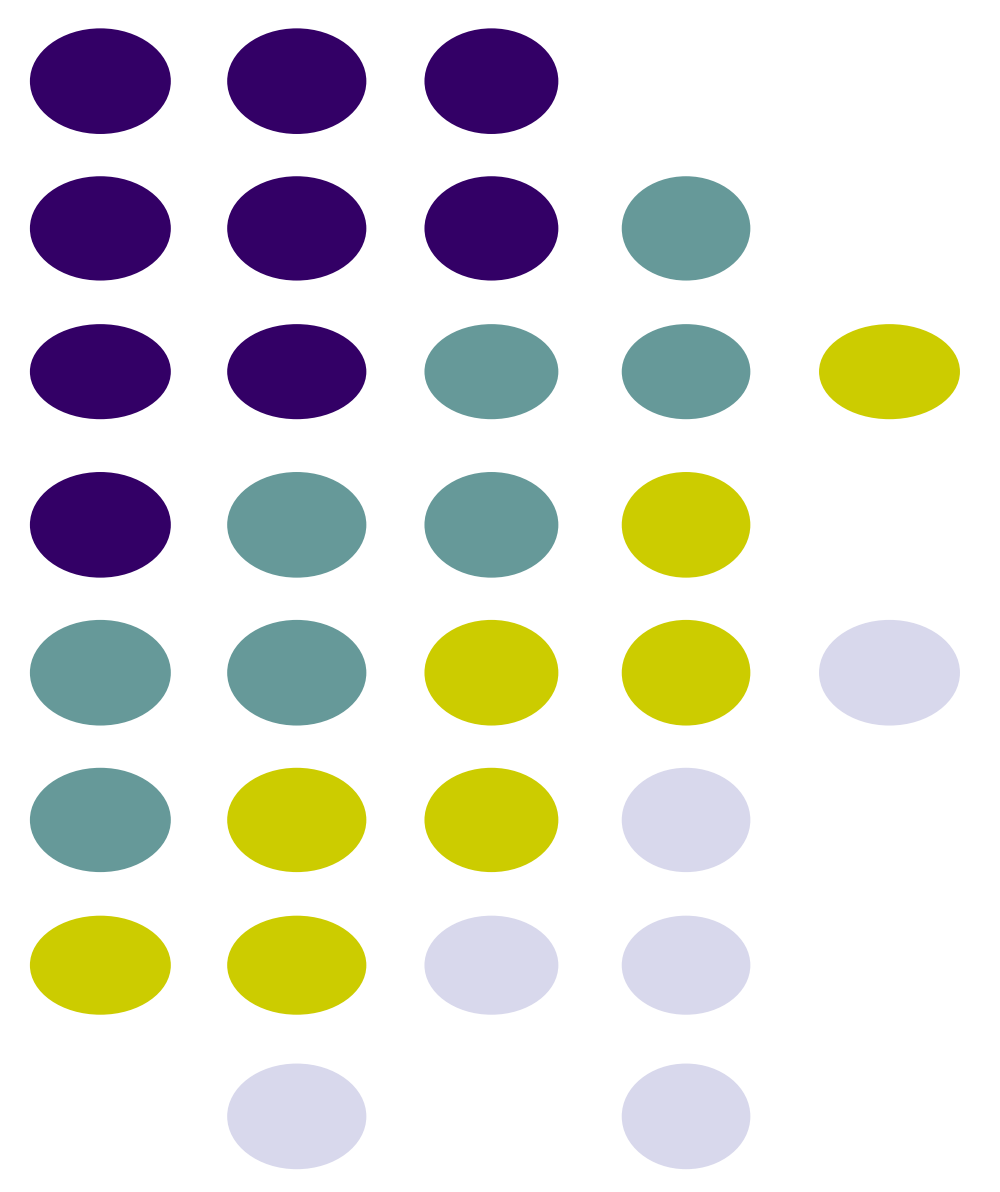
При продаже этого имущества может предоставляться вычет
1 000 000 рублей

ПРОДАЕТСЯ НЕСКОЛЬКО ОБЪЕКТОВ



- При продаже нескольких объектов жилой недвижимости общий размер вычета составляет не более 1 000 000 рублей
- При продаже нескольких объектов нежилой недвижимости общий размер вычета составляет не более 250 000 рублей

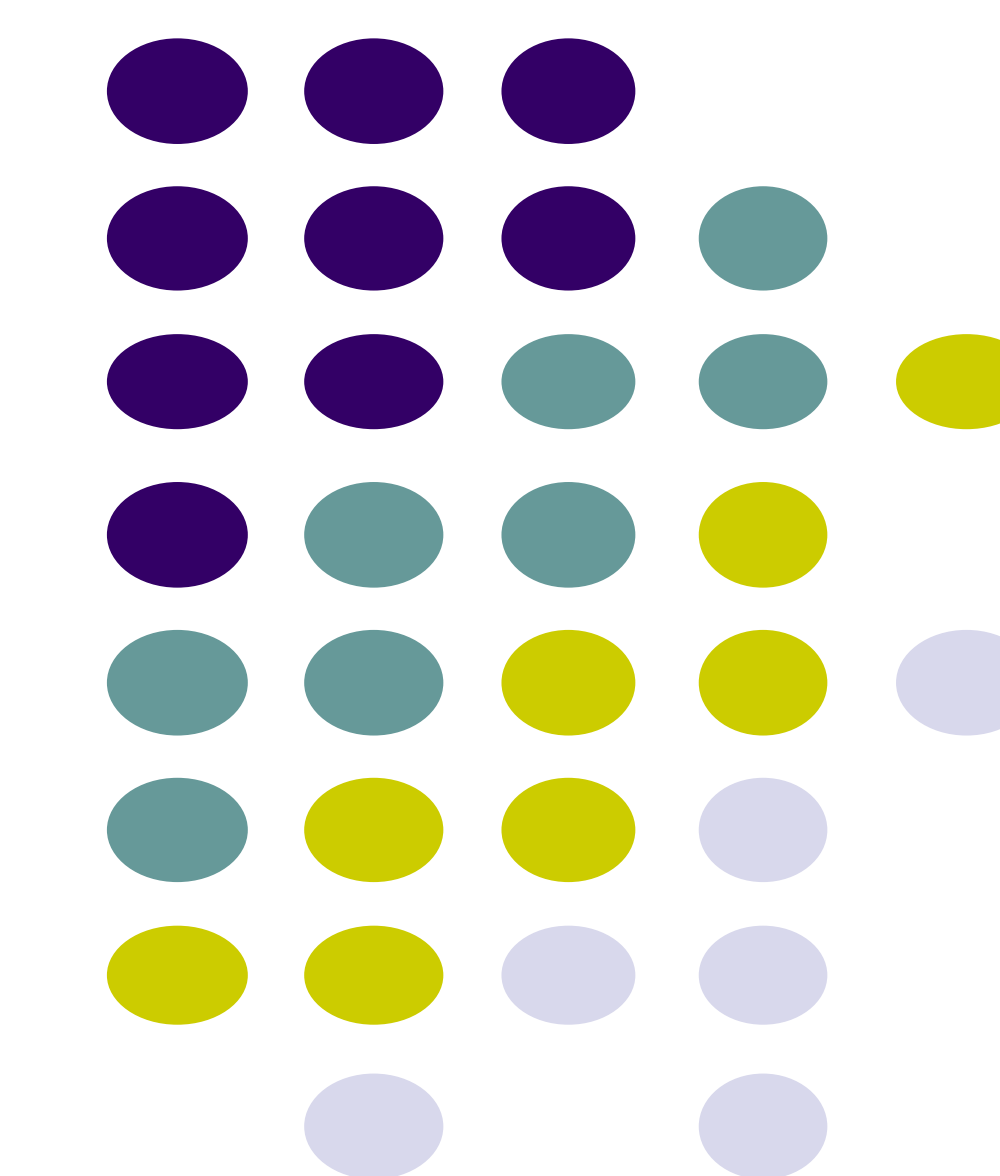
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫЧЕТА ПРИ ПРОДАЖЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА



При реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета распределяется:

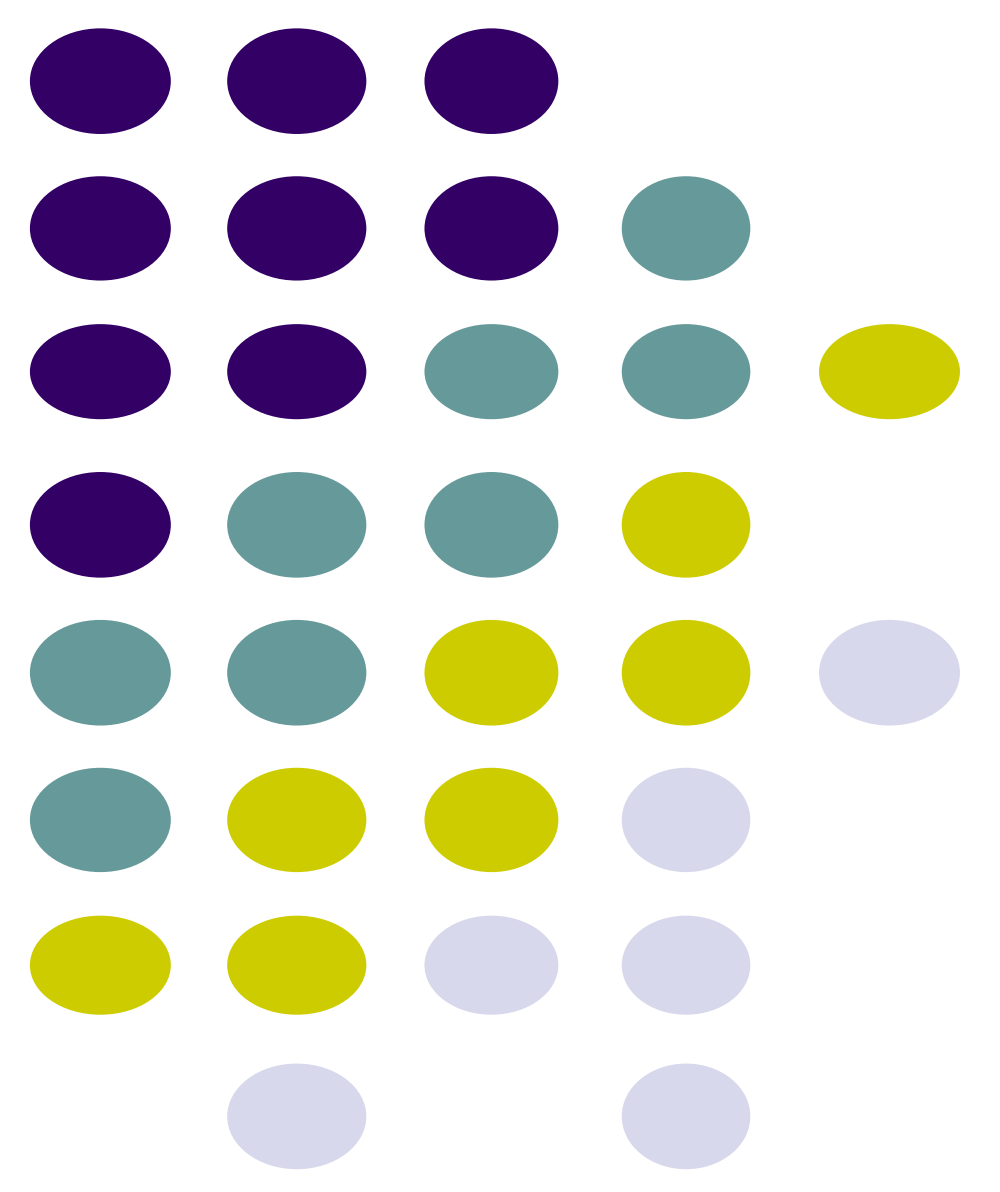
- между совладельцами этого имущества пропорционально их доле;
- либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности) (пп. 3 п. 2 ст. 220 НК РФ).

Налоговый вычет при продаже доли в праве собственности



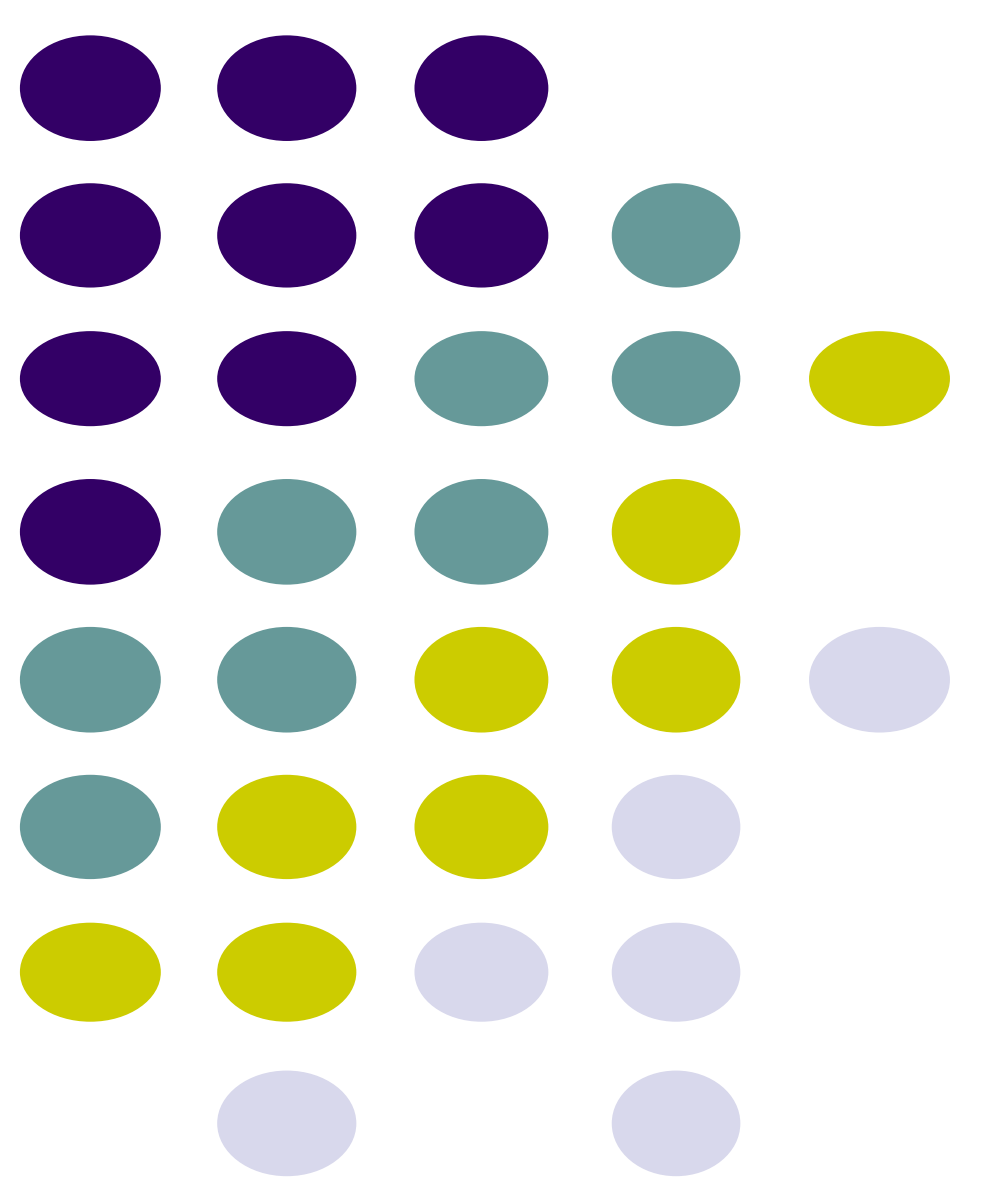
- Если у двух налогоплательщиков имеется по 1/2 доли в праве собственности на квартиру, принадлежащие им менее трех лет и на каждую долю оформлено свидетельство о государственной регистрации права собственности, то в случае продажи налогоплательщиками своих долей по договору купли-продажи, в котором каждый налогоплательщик выступает продавцом своей доли как самостоятельного объекта купли-продажи, имущественный налоговый вычет по доходам от такой продажи предоставляется каждому налогоплательщику в сумме, не превышающей 1 000 000 рублей. ***Письмо ФНС от 2.11.2012 г. № ЕД-4-3/18611@***
- ***https://www.nalog.ru/rn77/about_fts/about_nalog/3997925/***

Мнение Минфина о продаже доли в праве собственности



- При продаже доли в праве собственности на недвижимое имущество, указанное в пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ, можно получить вычет с полной стоимости проданной доли, но с учетом ограничения 1 млн руб.

(Письма от 15.03.2013 N 03-04-05/9-236, от 15.11.2012 N 03-04-05/5-1310, от 09.08.2012 N 03-04-05/7-936, от 02.07.2012 N 03-04-05/9-813, от 13.06.2012 N 03-04-05/9-729, от 28.12.2011 N 03-04-05/9-1118, от 10.06.2011 N 03-04-05/7-422, от от 22 апреля 2015 г. N БС-4-11/6911@).

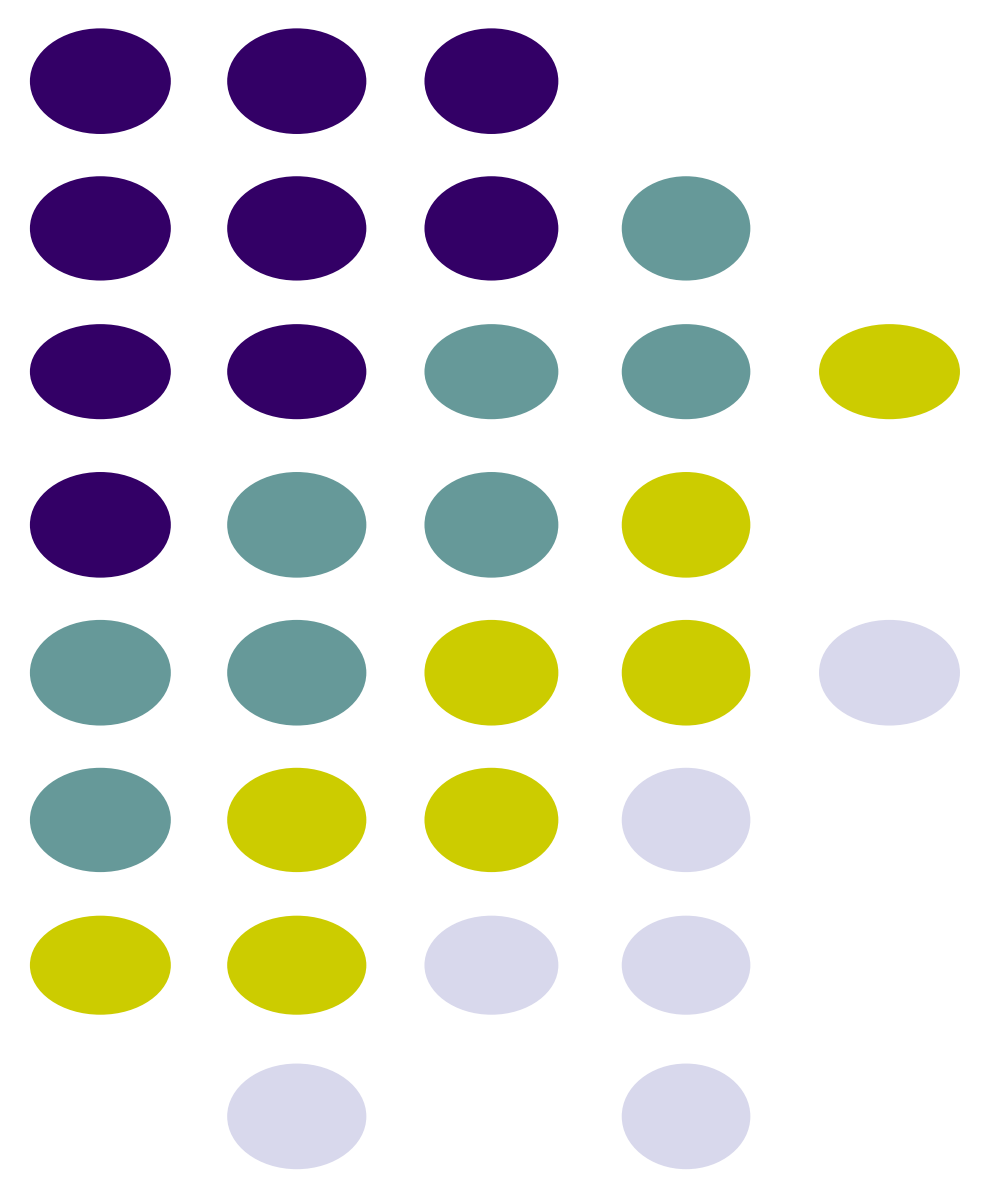


Замена имущественного вычета

Вместо получения имущественного налогового вычета налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов от продажи имущества на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.

подпункт 2 пункта 2 статьи 220 Налогового Кодекса

Расходы на покупку квартиры



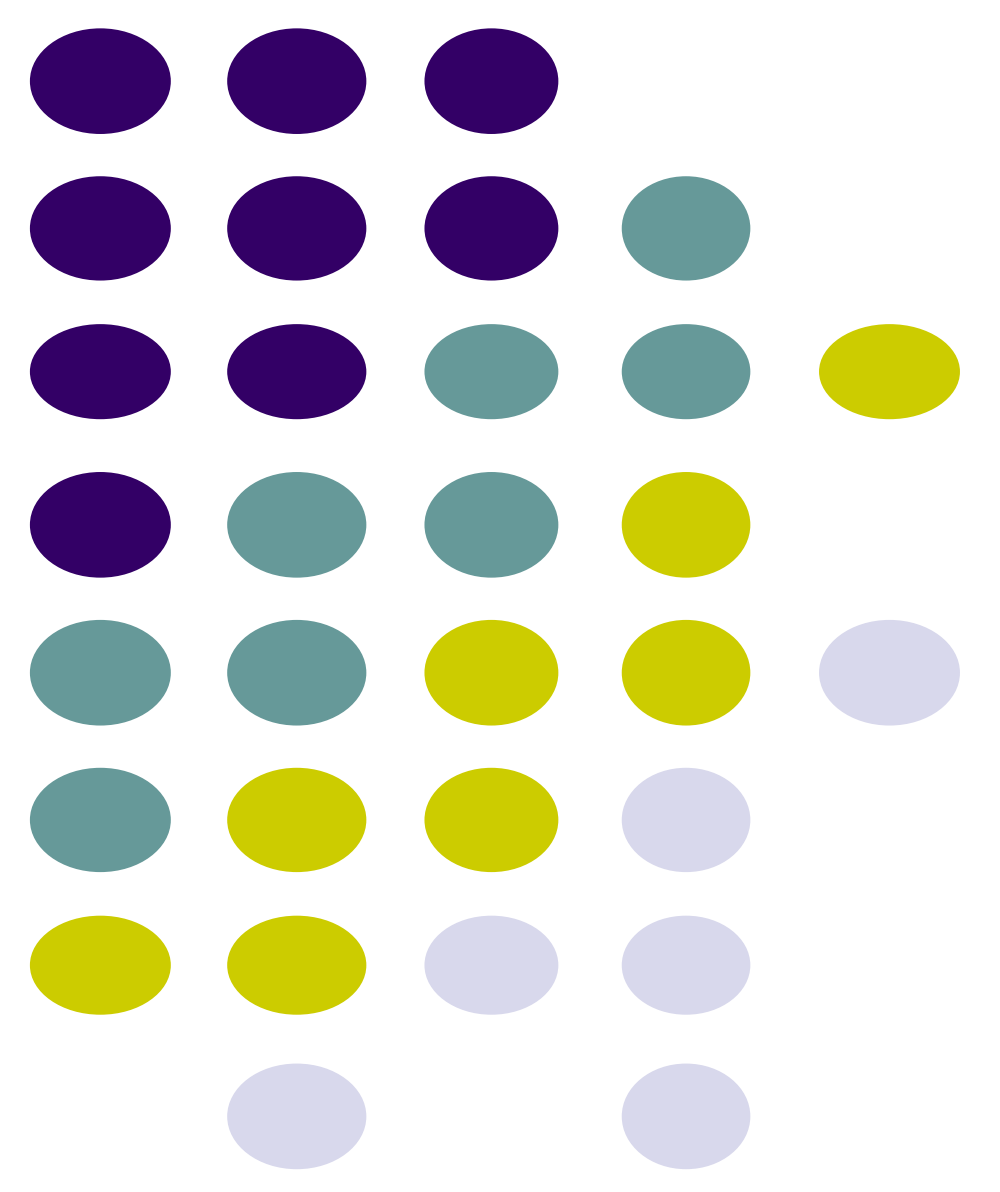
Фактические расходы на приобретение квартиры, комнаты или доли (долей) в них:

- расходы на приобретение квартиры, комнаты или доли (долей) в них либо прав на квартиру, комнату или доли (долей) в них в строящемся доме;

Если в договоре предусмотрено приобретение квартиры без отделки, дополнительно принимаются расходы

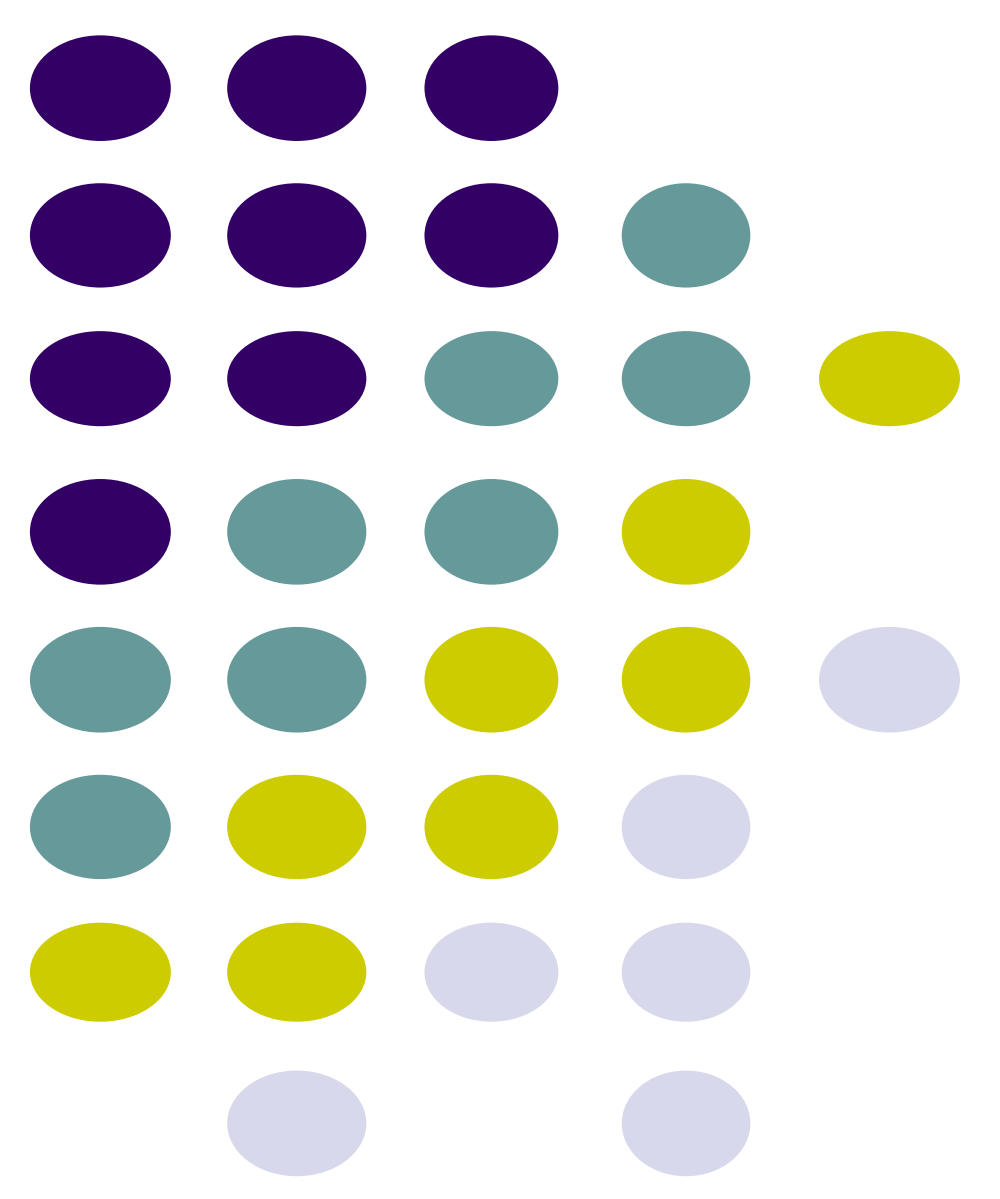
- расходы на приобретение отделочных материалов;
- расходы на работы, связанные с отделкой квартиры, комнаты или доли (долей) в них, а также расходы на разработку проектной и сметной документации на проведение отделочных работ.

Расходы на строительство жилого дома



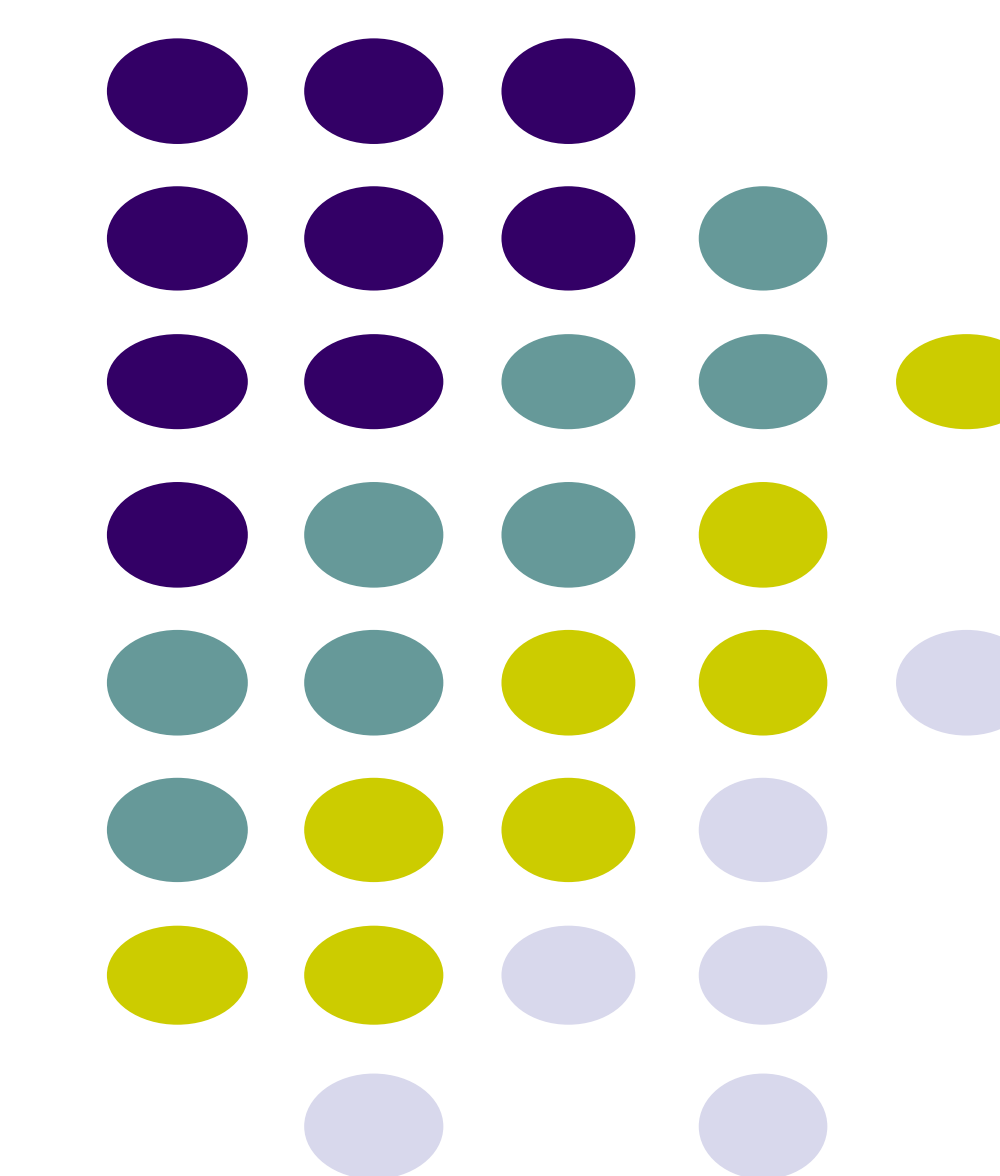
- расходы на разработку проектной и сметной документации;
- расходы на приобретение строительных и отделочных материалов;
- расходы на приобретение жилого дома или доли (долей) в нем, в том числе не оконченного строительством;
- расходы, связанные с работами или услугами по строительству (достройке жилого дома или доли (долей) в нем, не оконченного строительством) и отделке;
- расходы на подключение к сетям электро-, водо- и газоснабжения и канализации или создание автономных источников электро-, водо- и газоснабжения и канализации

Расходы при продаже квартиры по реновации



- При продаже жилого помещения или доли (долей) в нем, предоставленных в собственность взамен освобожденных жилого помещения или доли (долей) в нем в связи с реализацией программы реновации жилищного фонда в городе Москве, налогоплательщик вправе уменьшить полученные доходы от продажи таких жилого помещения или доли (долей) в нем на величину произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением освобожденных жилого помещения или доли (долей) в нем и (или) жилого помещения или доли (долей) в нем, предоставленных в связи с реализацией программы реновации жилищного фонда в городе Москве.
- *(абзац введен Федеральным законом от 27.11.2017 N 352-ФЗ; в ред. Федерального закона от 27.11.2018 N 424-ФЗ)*

Расходы по уплате процентов при покупке квартиры, можно учесть при продаже

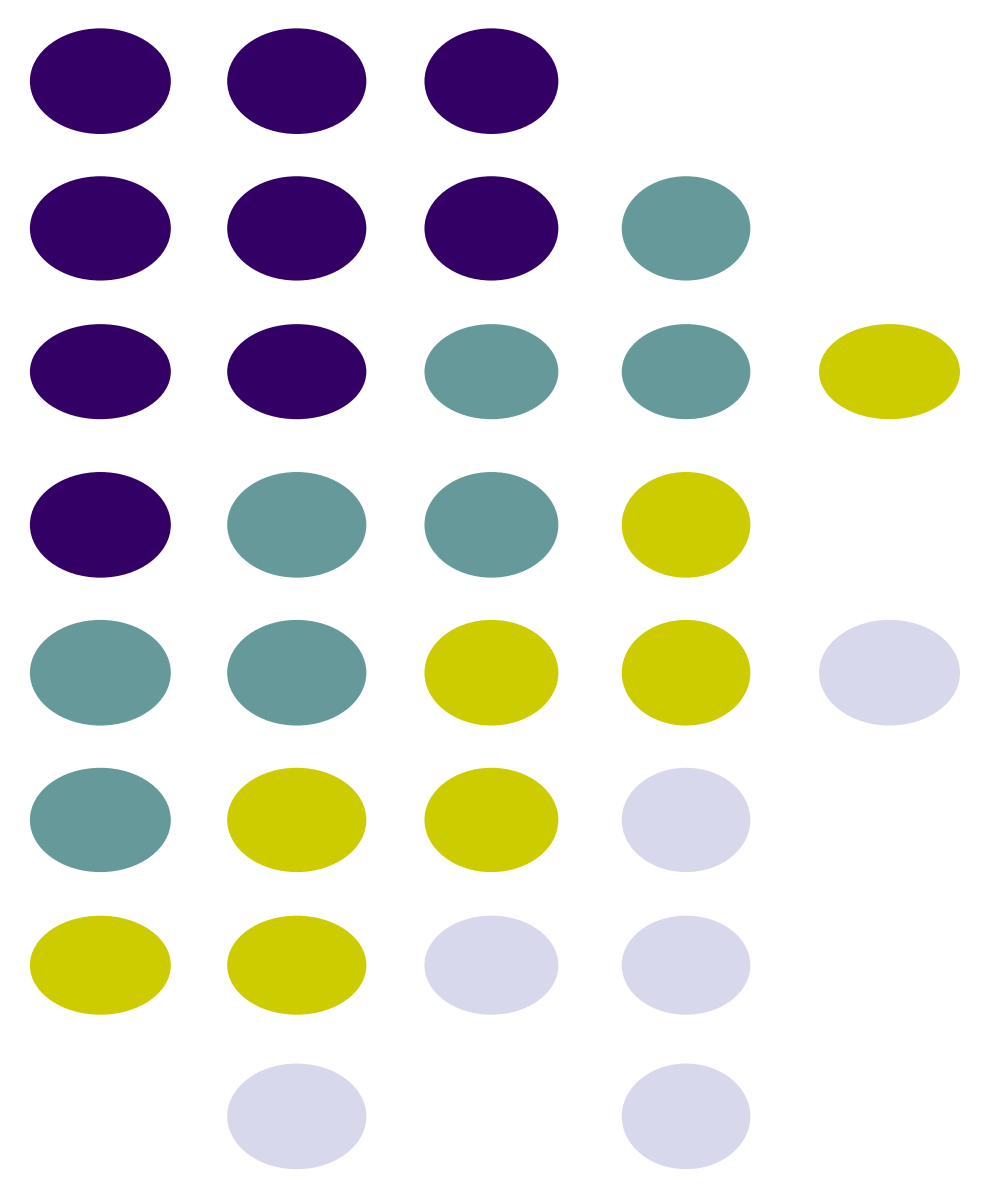


Расходы налогоплательщика на погашение процентов по целевым займам (кредитам), фактически использованным им на приобретение жилья, могут быть учтены в составе документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.

Письмо Минфина от 25.05.2015 N 03-04-07/29913

https://www.nalog.ru/rn77/about_fts/about_nalog/5637861/

Расходы по приобретению жилья за счет материнского капитала и субсидий

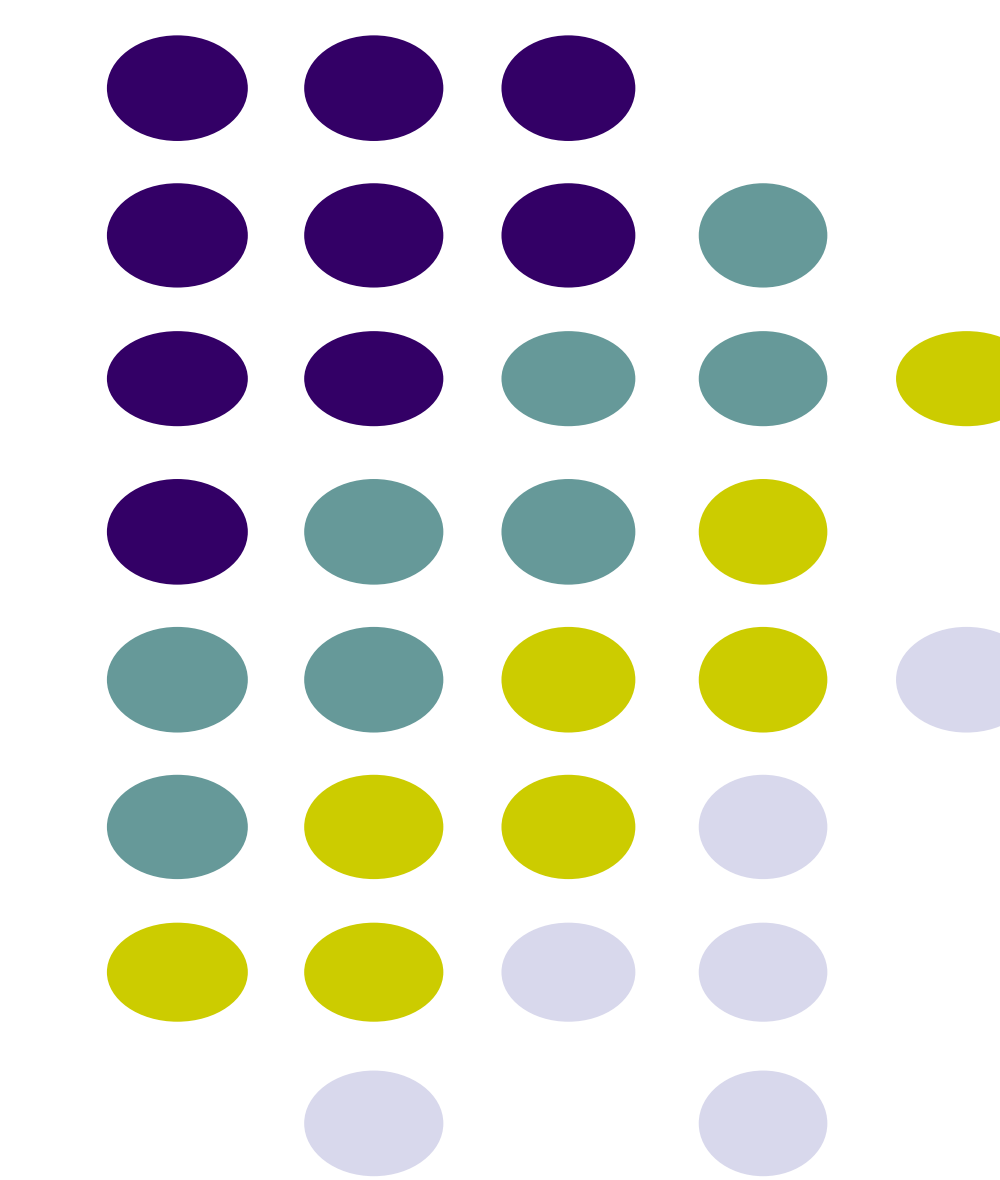


Поскольку суммы субсидии и (или) материнского капитала, направленные налогоплательщиком на приобретение недвижимого имущества, являются расходами налогоплательщика, то при продаже квартиры, находившейся в собственности налогоплательщика менее трех лет, он имеет право уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на всю сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением данной квартиры, в том числе произведенных за счет средств единовременной субсидии и (или) материнского капитала.

Письмо Минфина России от 10.07.2014 N 03-04-07/33669

https://www.nalog.ru/rn77/about_fts/about_nalog/4853340/

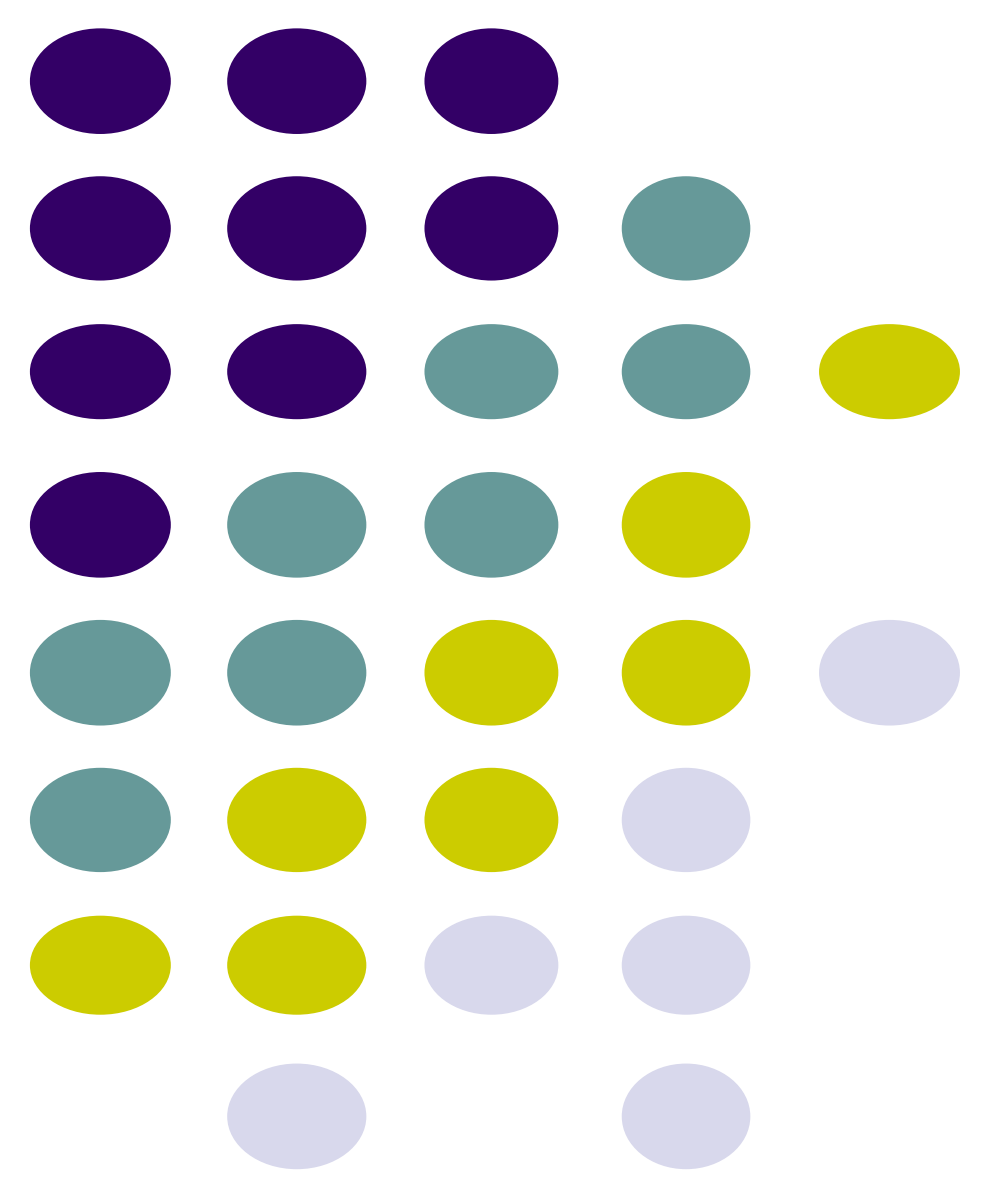
Расходы по приобретению жилья за счет материнского капитала и субсидий



Если дом или квартира куплены в общую долевую собственность родителей и детей с использованием материнского капитала, то эта сумма является расходом всех членов семьи в соответствующих долях и учитывается при расчете налоговой базы при продаже долей. Данное правило распространяется на доходы, полученные начиная с 2017 г.

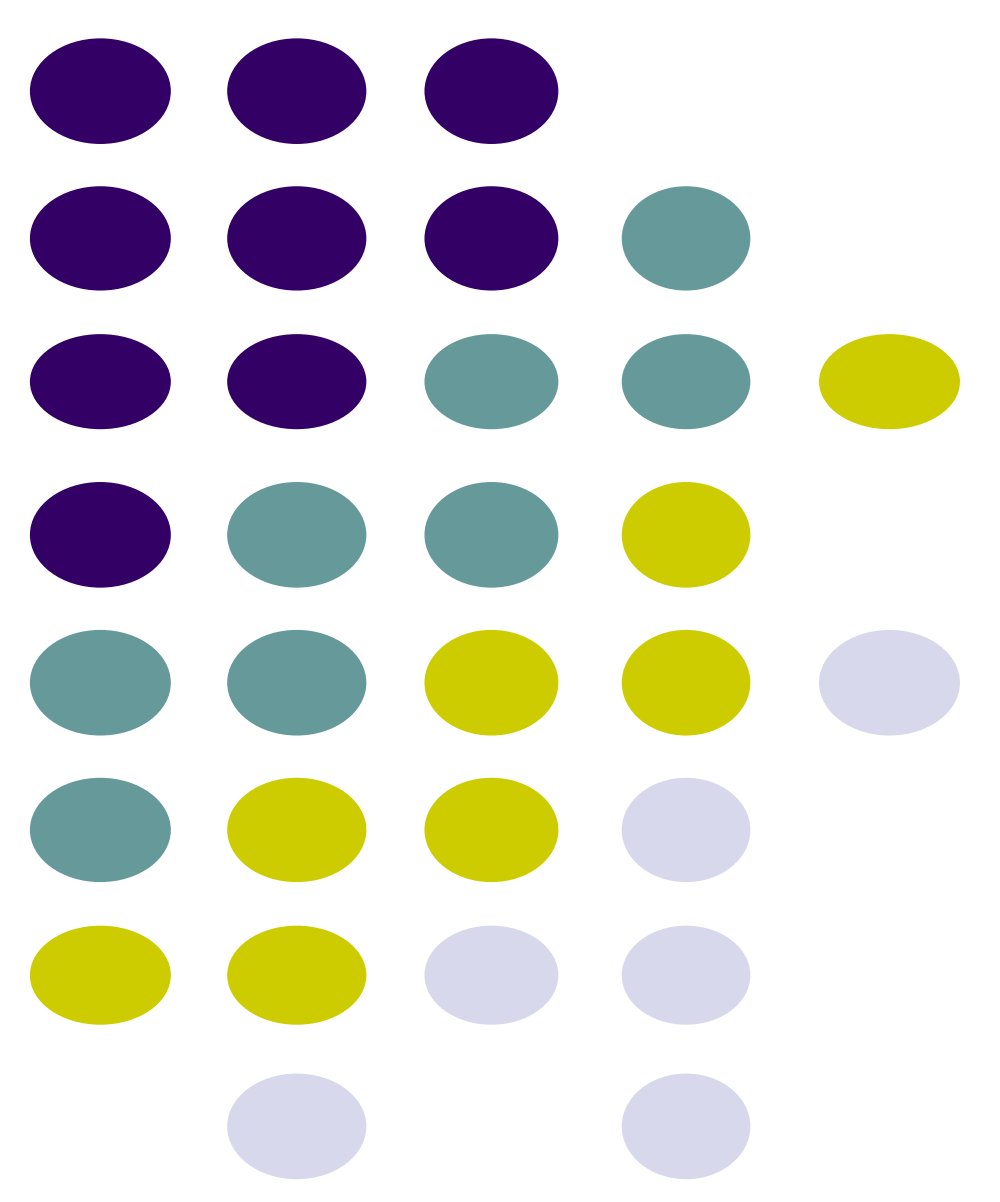
(абз. 19 пп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ; ч. 16 ст. 3 Закона N 325-ФЗ).

Подтверждающие документы на покупку жилья



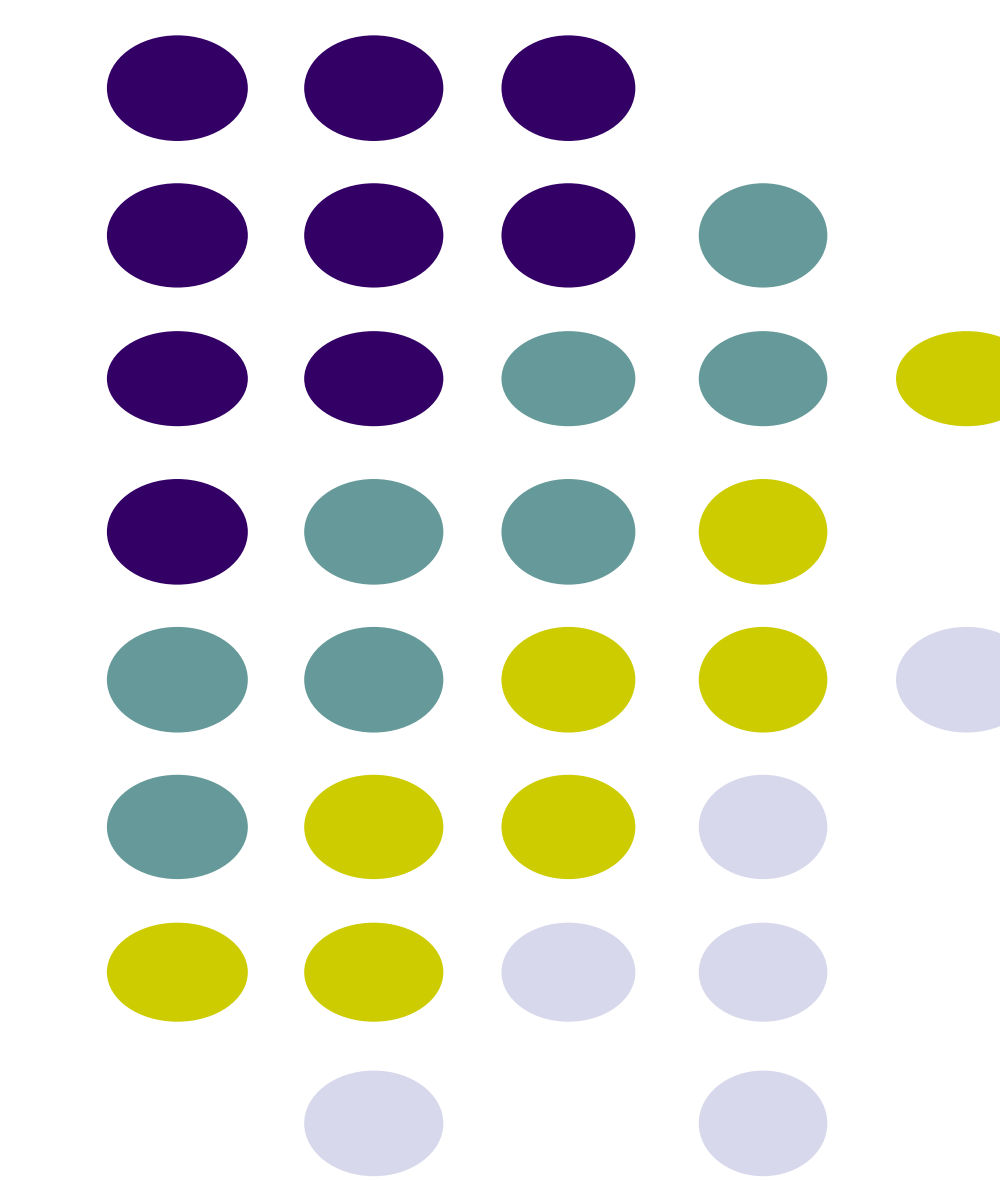
- договор о приобретении квартиры, комнаты или доли (долей) в них и документы, подтверждающие право собственности налогоплательщика на квартиру, комнату или долю (доли) в них;
- договор участия в долевом строительстве и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, подписанный сторонами;
- документы, подтверждающие произведенные налогоплательщиком расходы (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы).

Доходы при уступке прав требования



При уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве (договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством) налогоплательщик также вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов. *(подп. 1 п. 1 и подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ)*

ДОХОДЫ ПО ДОГОВОРУ МЕНЫ

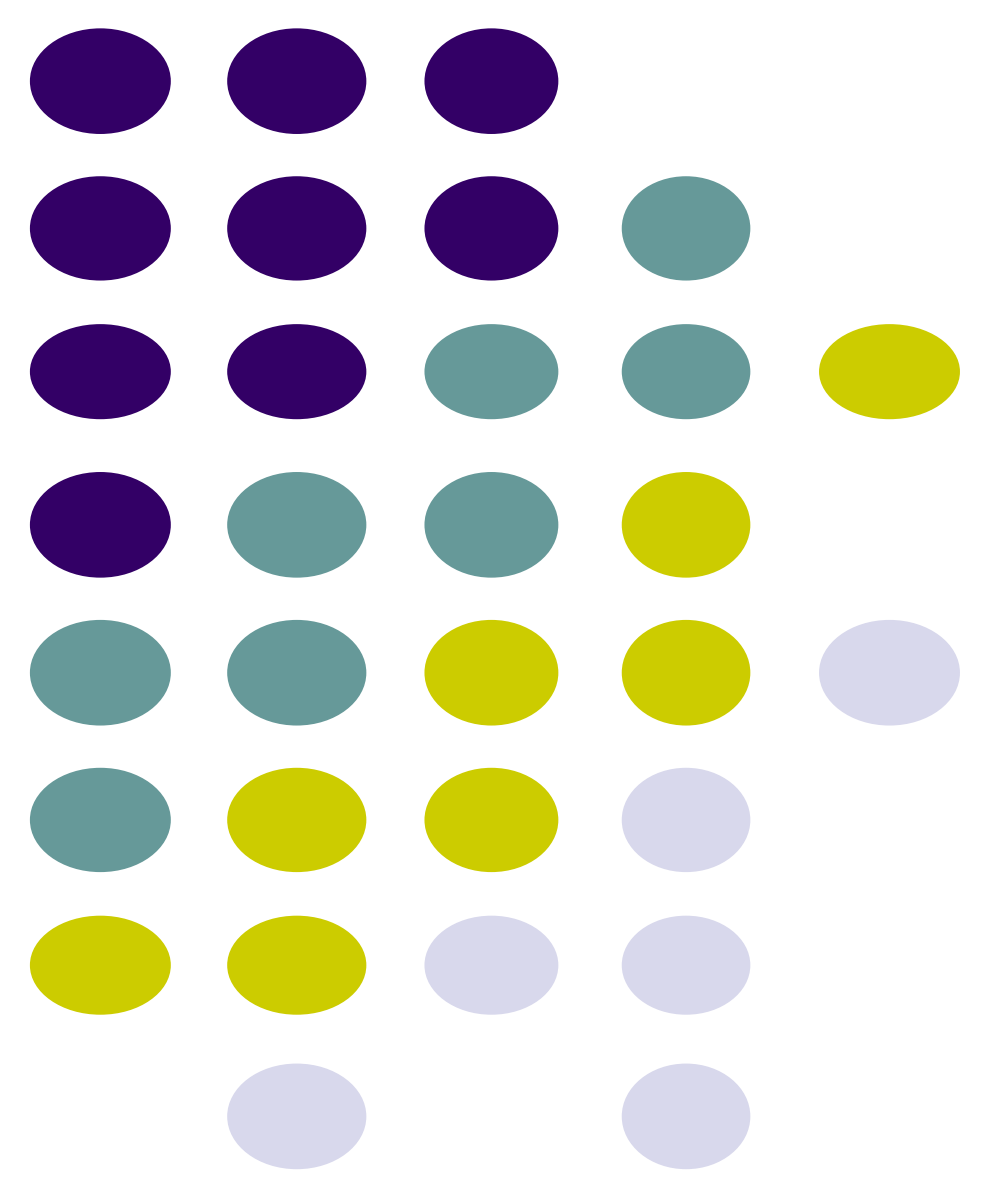


- По договору мены также возникает доход
- Доходы по договору мены также можно уменьшить на имущественные налоговые вычеты

*Письмо Минфина России от от 13 сентября 2018 г.
N 03-04-05/65537*

Стоимость имущества, полученного по договору мены равна стоимости переданного имущества. При последующей продаже полученного имущества, затраты на его приобретение равны расходам по договору мены

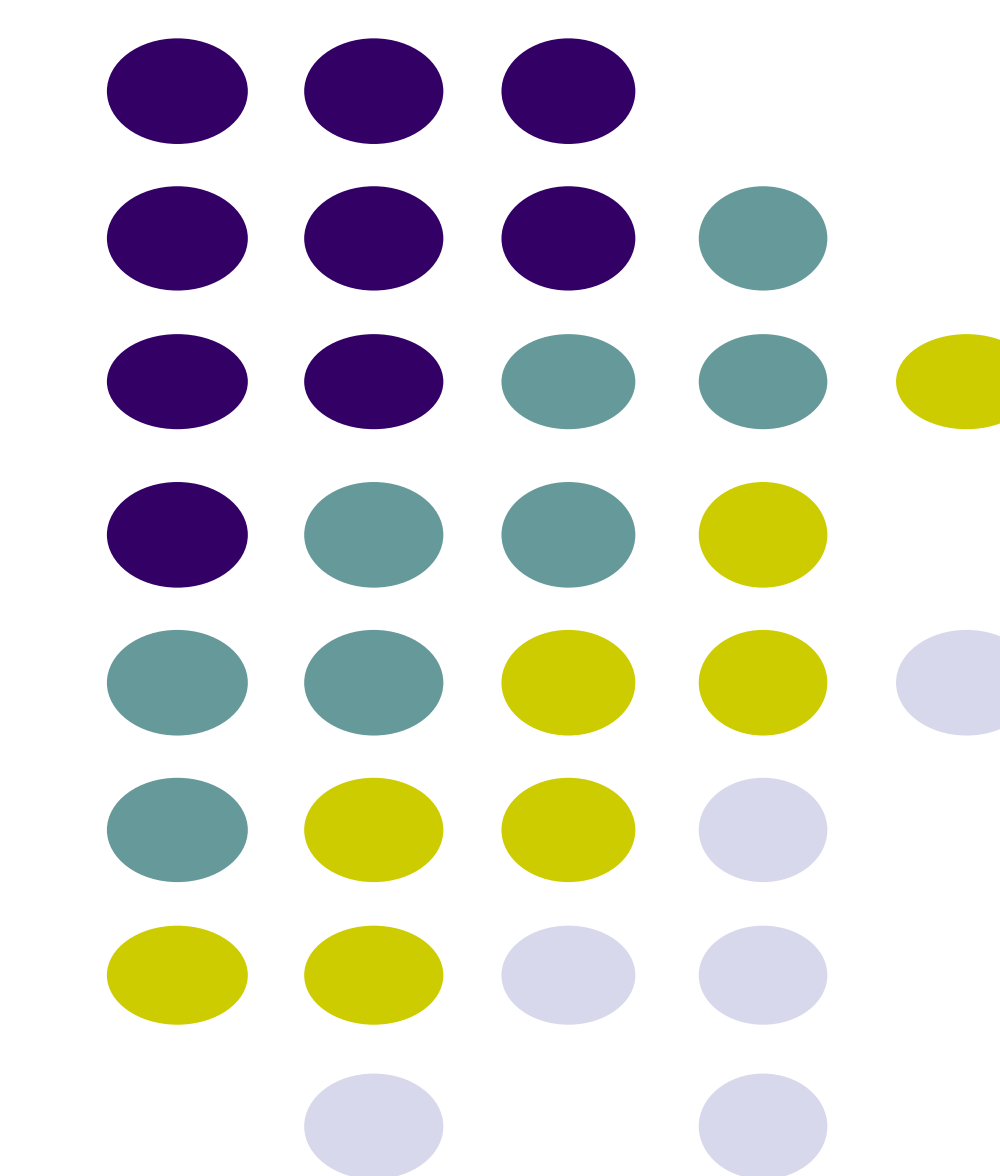
ДОХОДЫ ПО ДОГОВОРУ РЕНТЫ



- Получаемые получателем ренты ежемесячные рентные платежи не могут рассматриваться как доходы от продажи имущества, передаваемого по договоры ренты. Такие платежи облагаются налогами и вычет по ним не предоставляется
- В отношении дохода в виде платы за имущество, передаваемое по договору ренты могут применяться налоговые вычеты и освобождение от налогов при отчуждении имущества, находящегося в собственности более 3-5 лет

Письмо Минфина России от 27 января 2015 г. N 03-04-07/2785

ДОХОДЫ ПО ДОГОВОРУ ДАРЕНИЯ

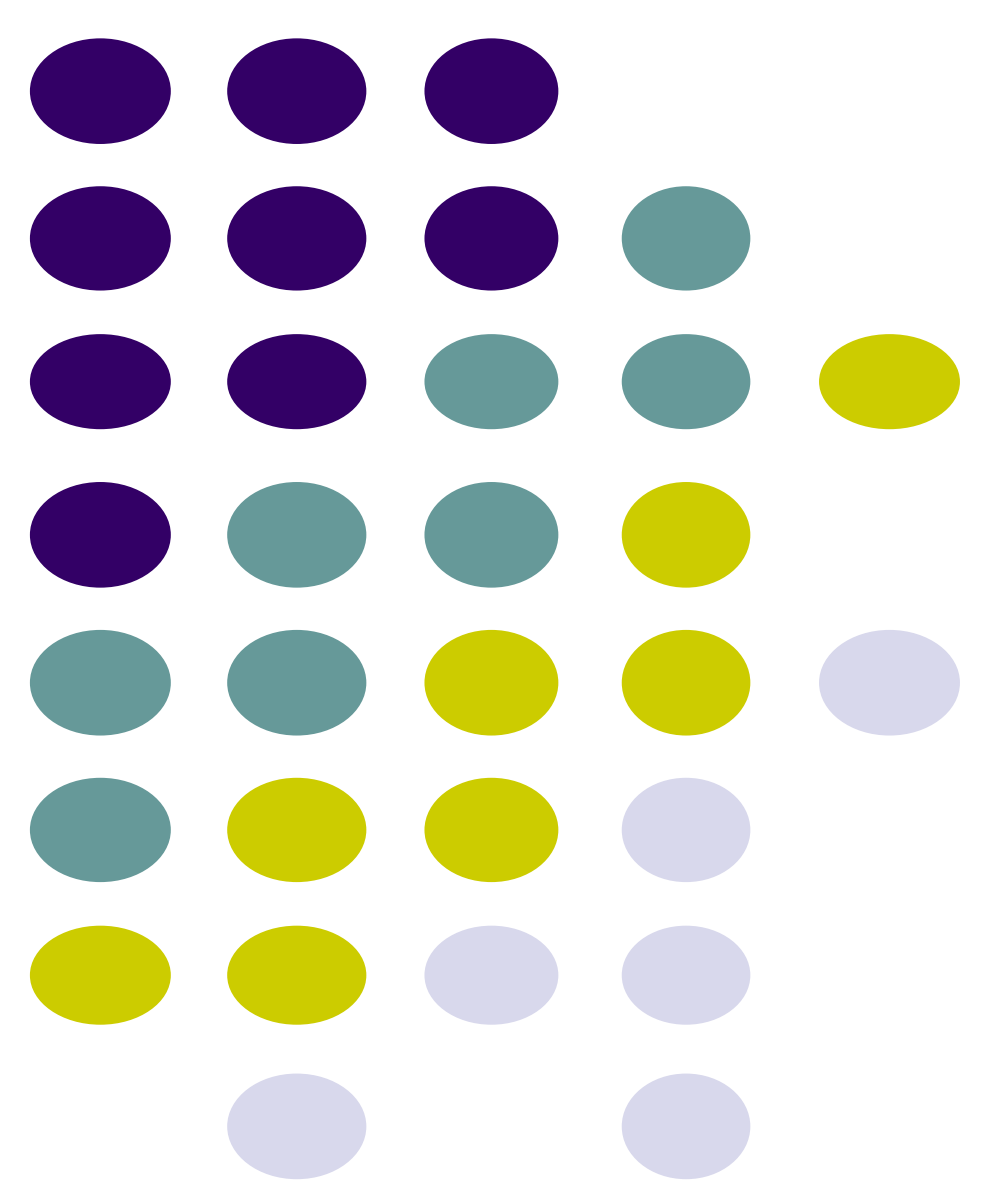


***Статья 217. Доходы, не подлежащие налогообложению
(освобождаемые от налогообложения)***

- ***18.1) доходы в денежной и натуральной формах, получаемые от физических лиц в порядке дарения, за исключением случаев дарения недвижимого имущества, транспортных средств, акций, долей, паев, если иное не предусмотрено настоящим пунктом.***

Доходы, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения в случае, если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации (супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой и внуками, полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами)

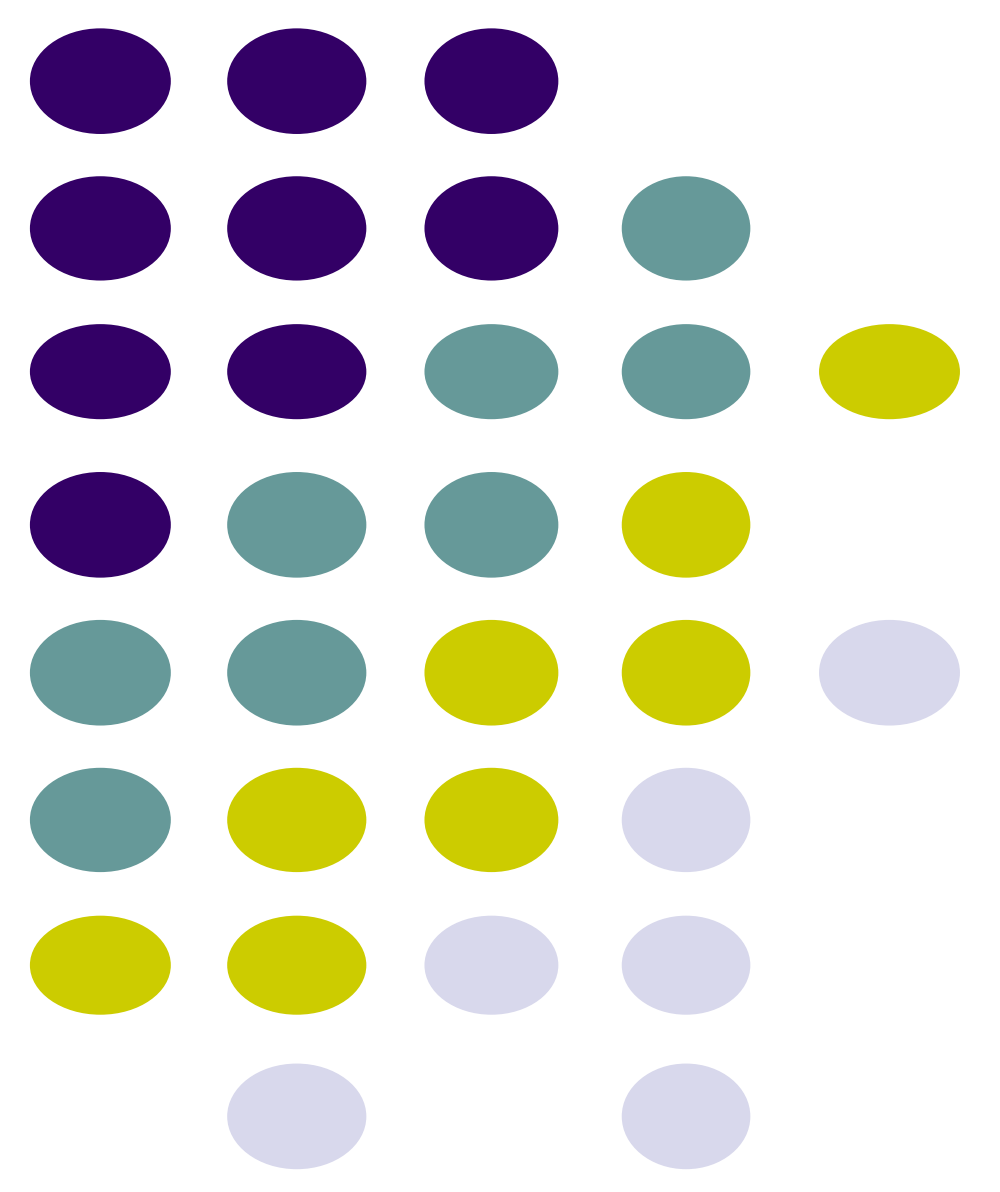
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ПО ДОГОВОРУ ДАРЕНИЯ



С 2020 г. налоговая база по полученному в порядке дарения недвижимому имуществу определяется исходя из кадастровой стоимости недвижимости.

(п. 6 ст. 214.10 НК РФ; п. 12 ст. 2, ч. 3, 12 ст. 3 Закона от 29.09.2019 N 325-ФЗ).

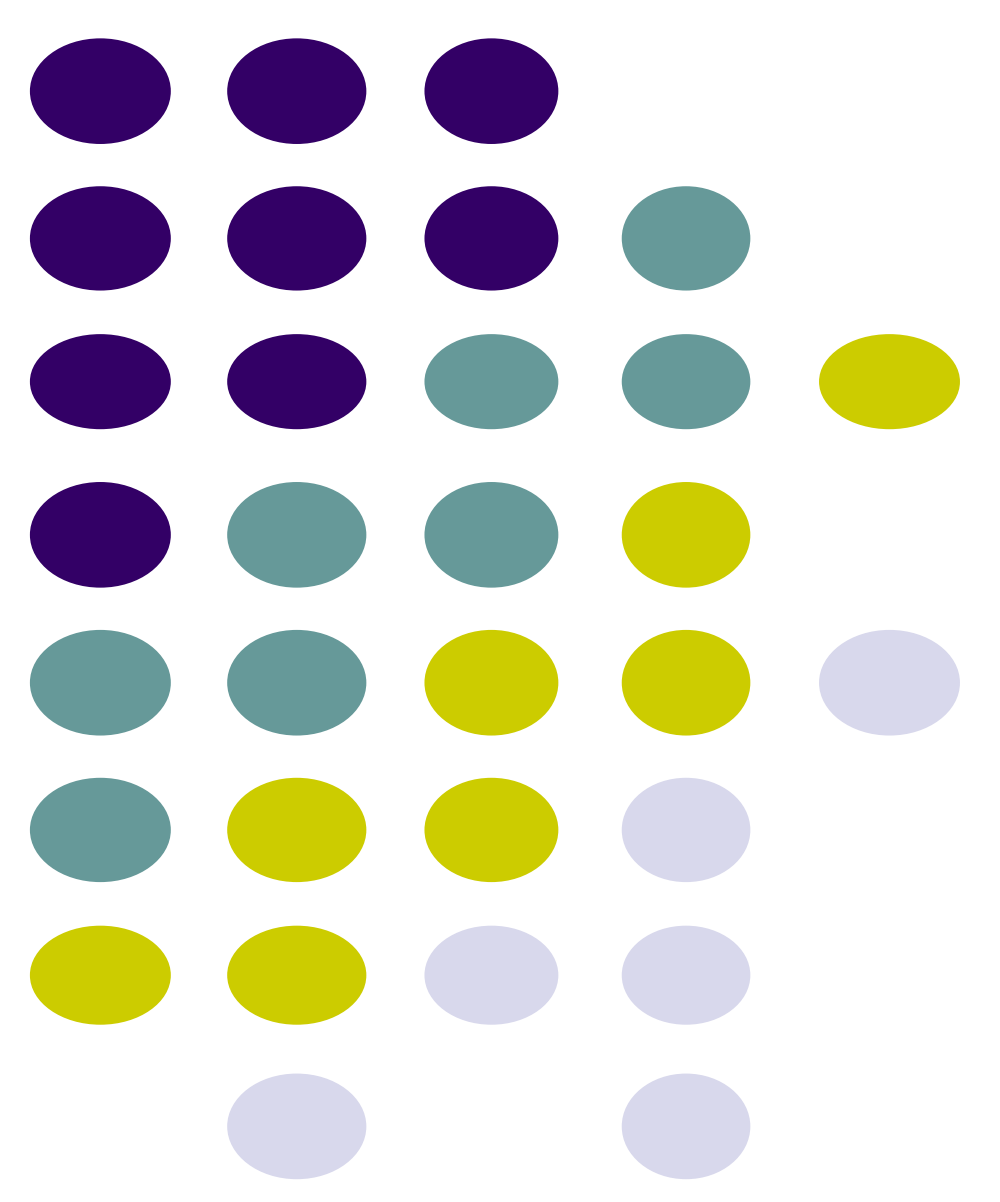
ИМУЩЕСТВЕННЫЙ ВЫЧЕТ ПРИ ПРОДАЖЕ ЖИЛЬЯ И ПОКУПКЕ НОВОГО



Доходы от продажи квартиры не уменьшаются на расходы, затраченные на приобретение новой квартиры. Можно применять только налоговый вычет в связи с приобретением жилья.

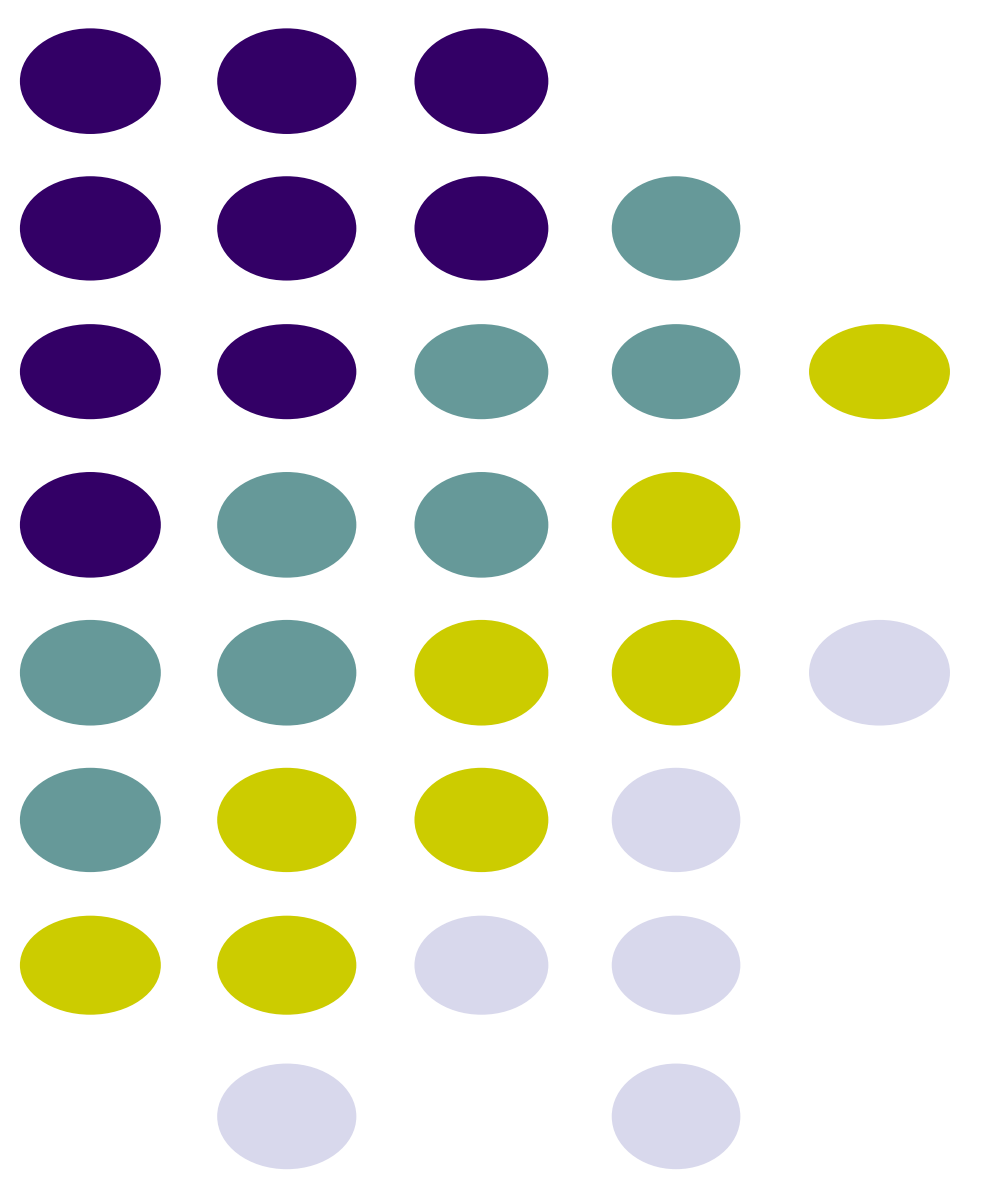
Письма Минфина России от 24 января 2019 г. N 03-04-05/3594 от 10.04.2012 N 0-04-05/37-477, от 22.03.2012 N 03-04-05/9-358, от 10.02.2012 N 03-04-05/5-160, от 10.02.2012 N 03-04-05/5-159, от 09.02.2012 N 03-04-05/9-142, от 27.01.2012 N 03-04-05/5-81, от 28.11.2011 N 03-04-05/7-952, от 27.06.2011 N 03-04-05/7-446, ФНС России от 01.09.2009 N 3-5-04/1363, УФНС России по г. Москве от 21.04.2011 N 20-14/4/039150, от 10.03.2011 N 20-14/4/21815@).

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ ВЫЧЕТ И ДОКУМЕНТАЛЬНО ПОДТВЕРЖДЕННЫЕ РАСХОДЫ



- Учитывать имущественный вычет до 10000000 рублей и документально подтвержденные расходы по одному объекту **нельзя**
- Учитывать имущественный вычет до 10000000 рублей и документально подтвержденные расходы по разным объектам **можно**

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ ВЫЧЕТ И ДОКУМЕНТАЛЬНО ПОДТВЕРЖДЕННЫЕ РАСХОДЫ



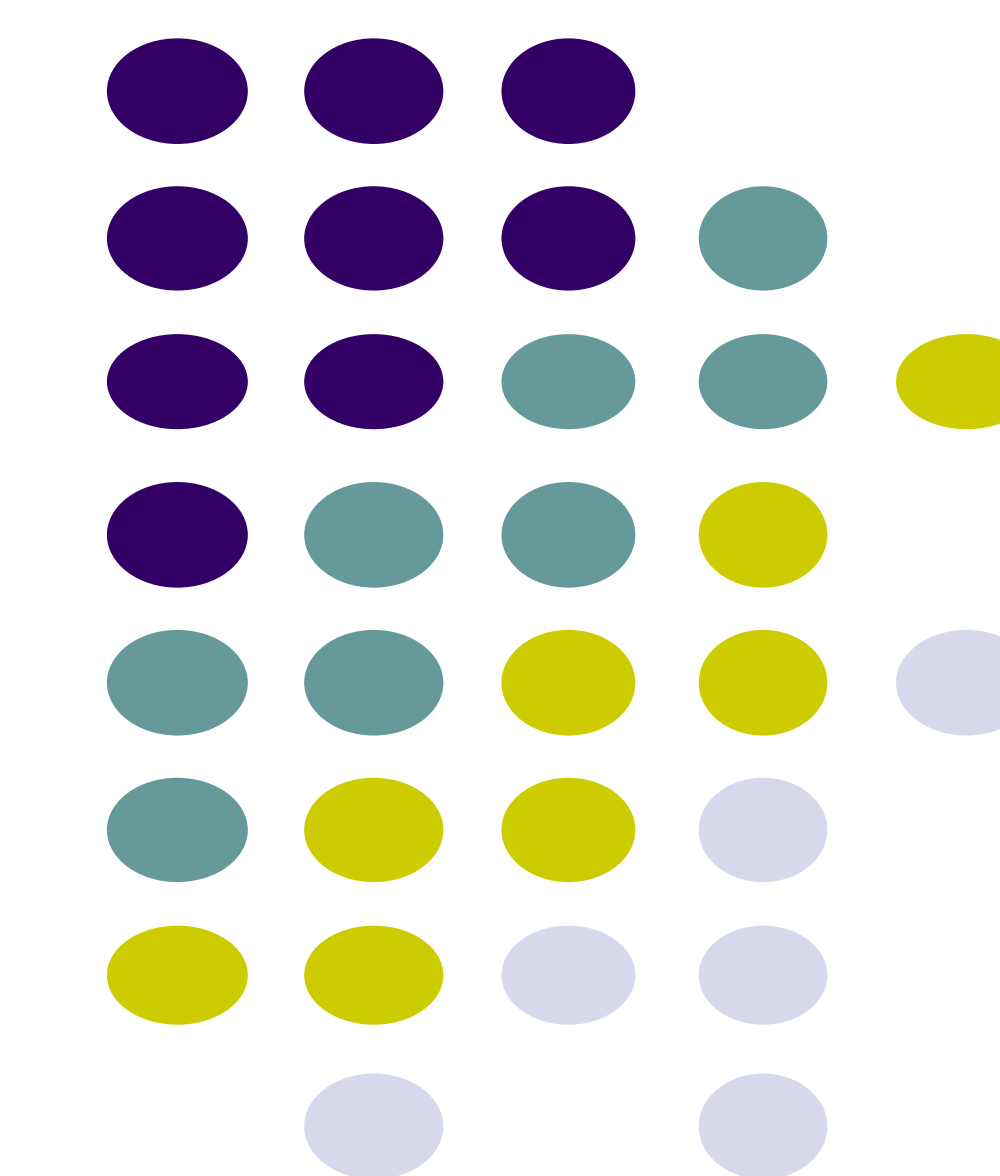
Пример 1

Продана квартира за 3 000 000 рублей. В собственности находилась менее 3 лет. Стоимость приобретения 2 000 000 рублей.

При налогообложении этой операции можно применить налоговый вычет 1 000 000 рублей либо учесть расходы на приобретение 2 000 000 рублей.

Выгоднее 2 вариант

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ ВЫЧЕТ И ДОКУМЕНТАЛЬНО ПОДТВЕРЖДЕННЫЕ РАСХОДЫ

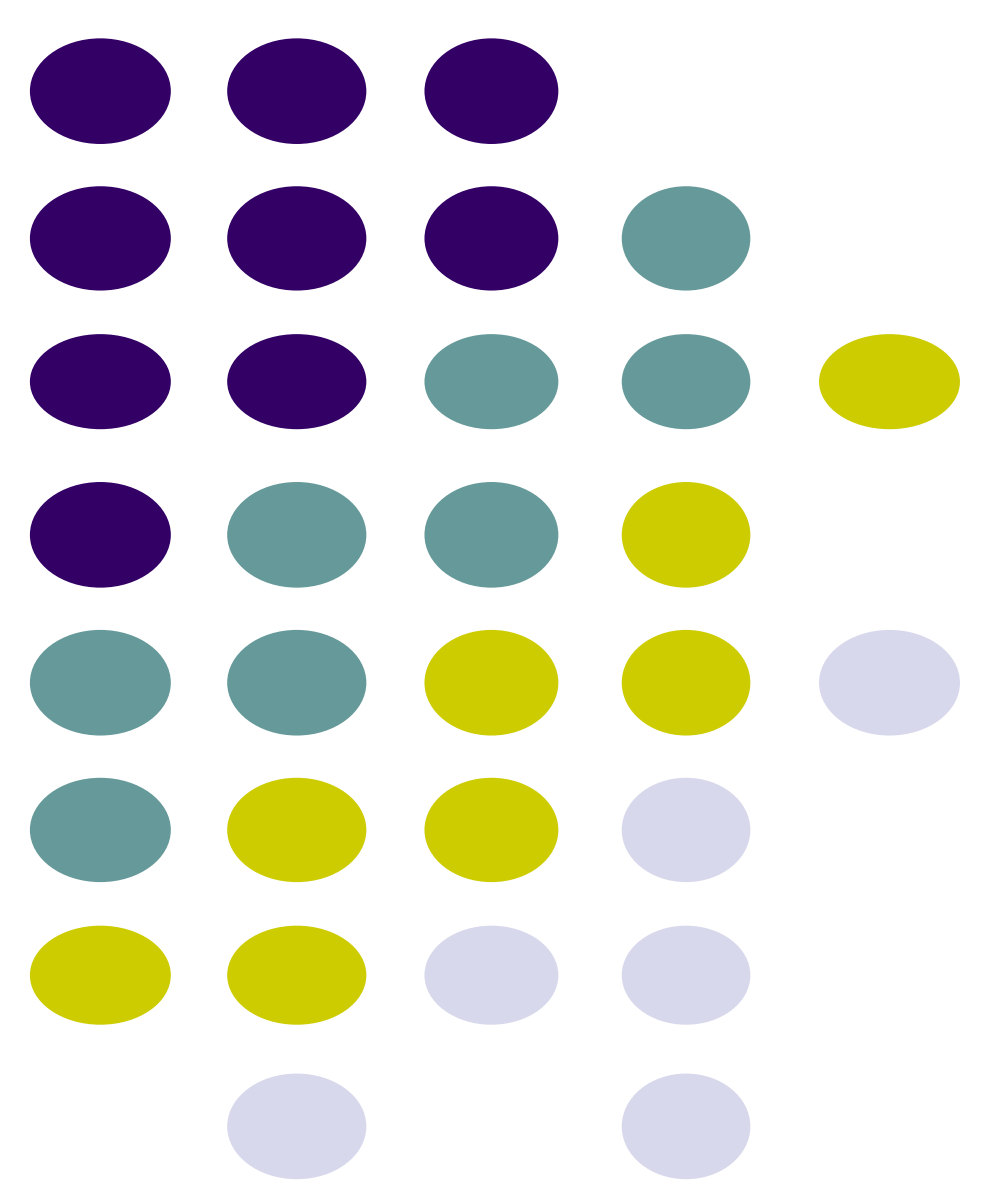


- Пример 2

Продана квартира за 3 000 000 рублей и комната за 1 500 000 рублей. В собственности находились менее 3 лет. Стоимость приобретения квартиры 2 000 000 рублей, комнаты 800 000 рублей

При налогообложении этой операции можно учесть документально подтвержденные расходы на приобретение квартиры 2 000 000 рублей и применить налоговый вычет 1 000 000 рублей при продаже комнаты.

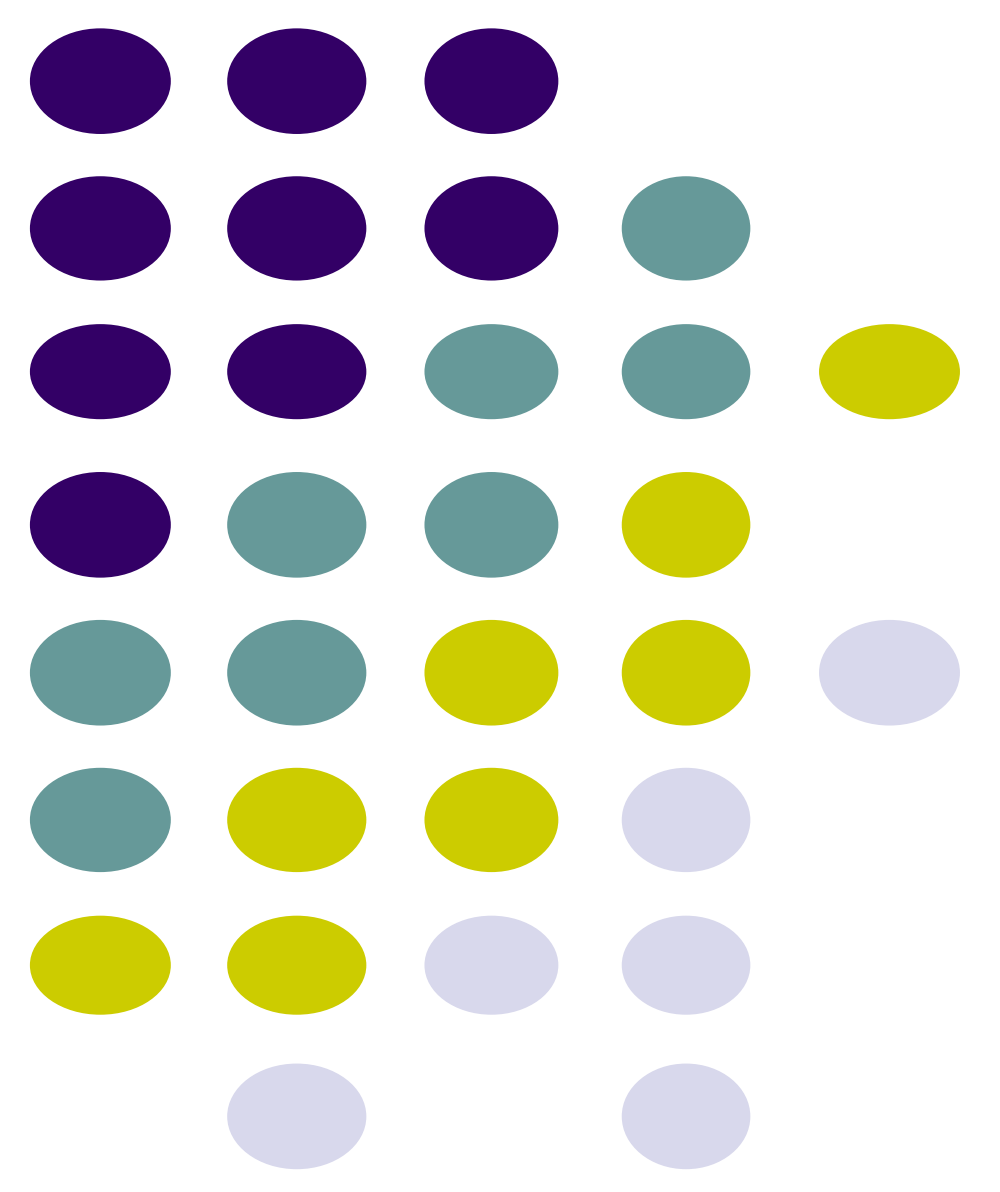
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОХОДА ПРИ ПРОДАЖЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА



Физические лица вправе определить любой порядок распределения между ними доходов от продажи квартиры, находящейся в их общей долевой собственности, независимо от размера их долей в праве собственности и учитывать соответствующие суммы дохода при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц

Письмо ФНС России от 28 августа 2014 г. N 03-04-05/42984

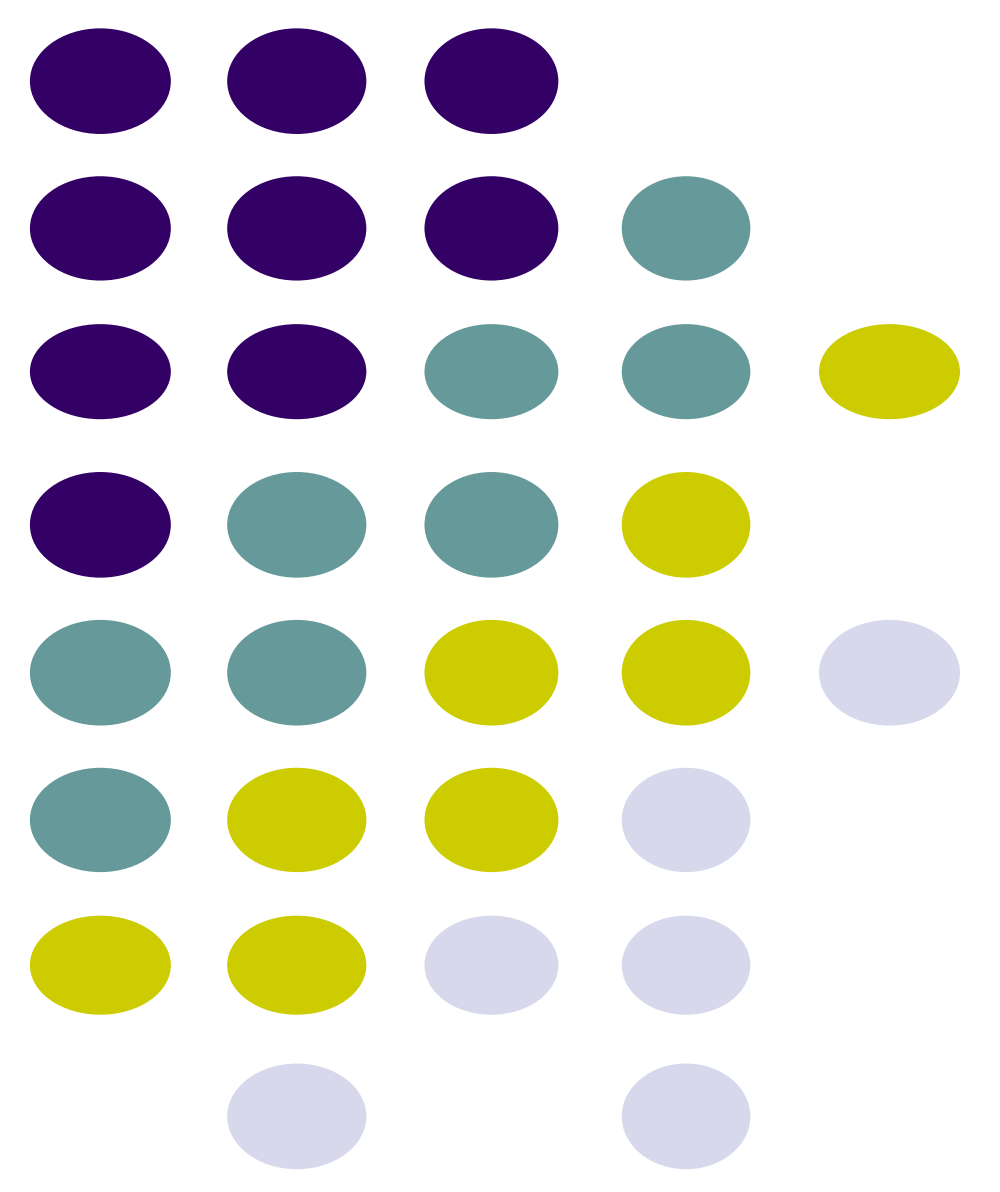
Сколько раз применяется вычет при продаже имущества



**Вычет при продаже имущества в размере
1000000 рублей может применяться
неоднократно ежегодно.**

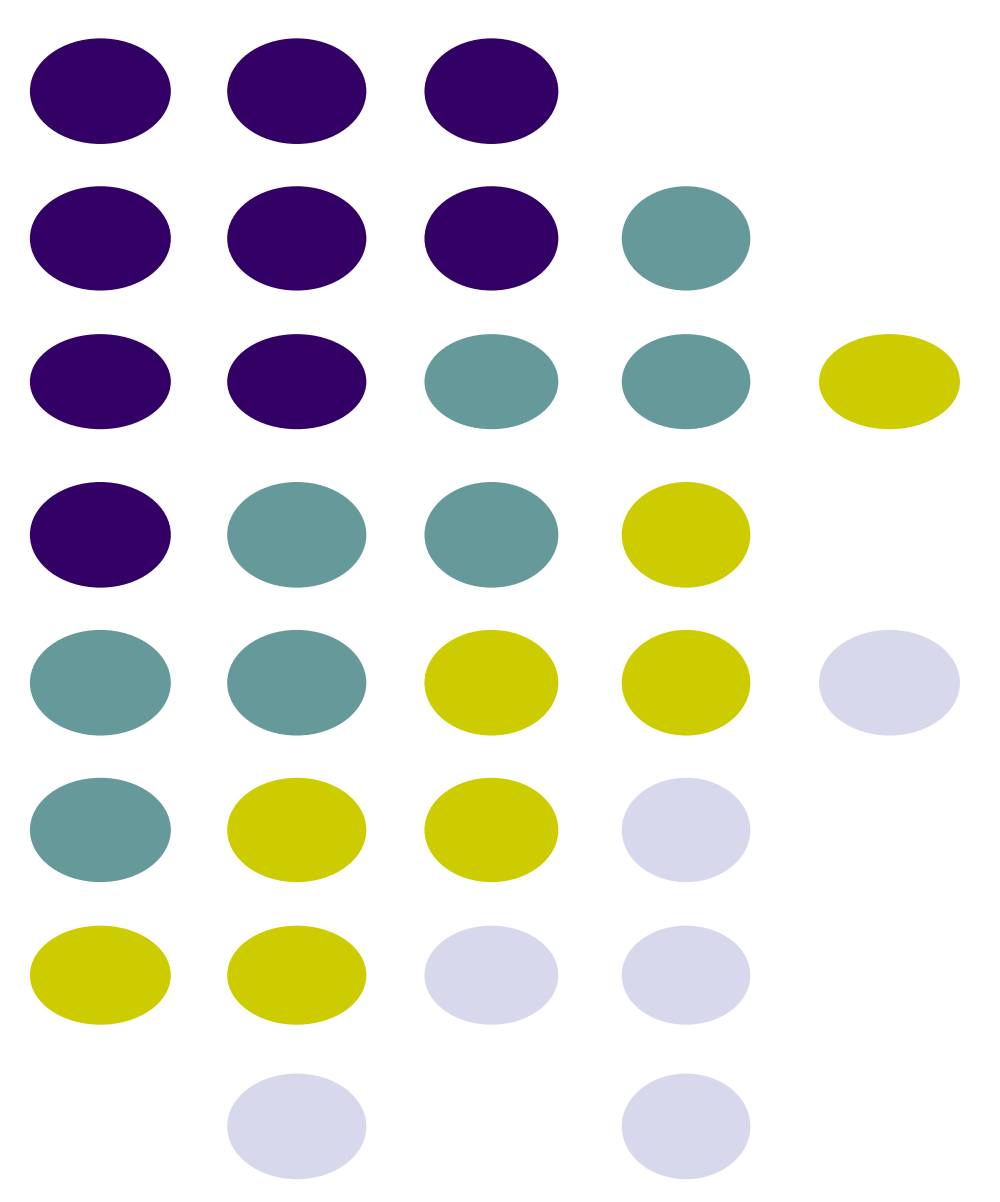
**Вычет по документальным расходам
применяется однократно.**

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ВЫЧЕТА



**Вычет при продаже имущества
предоставляется налоговыми органами при
подаче налоговой декларации 3-НДФЛ**

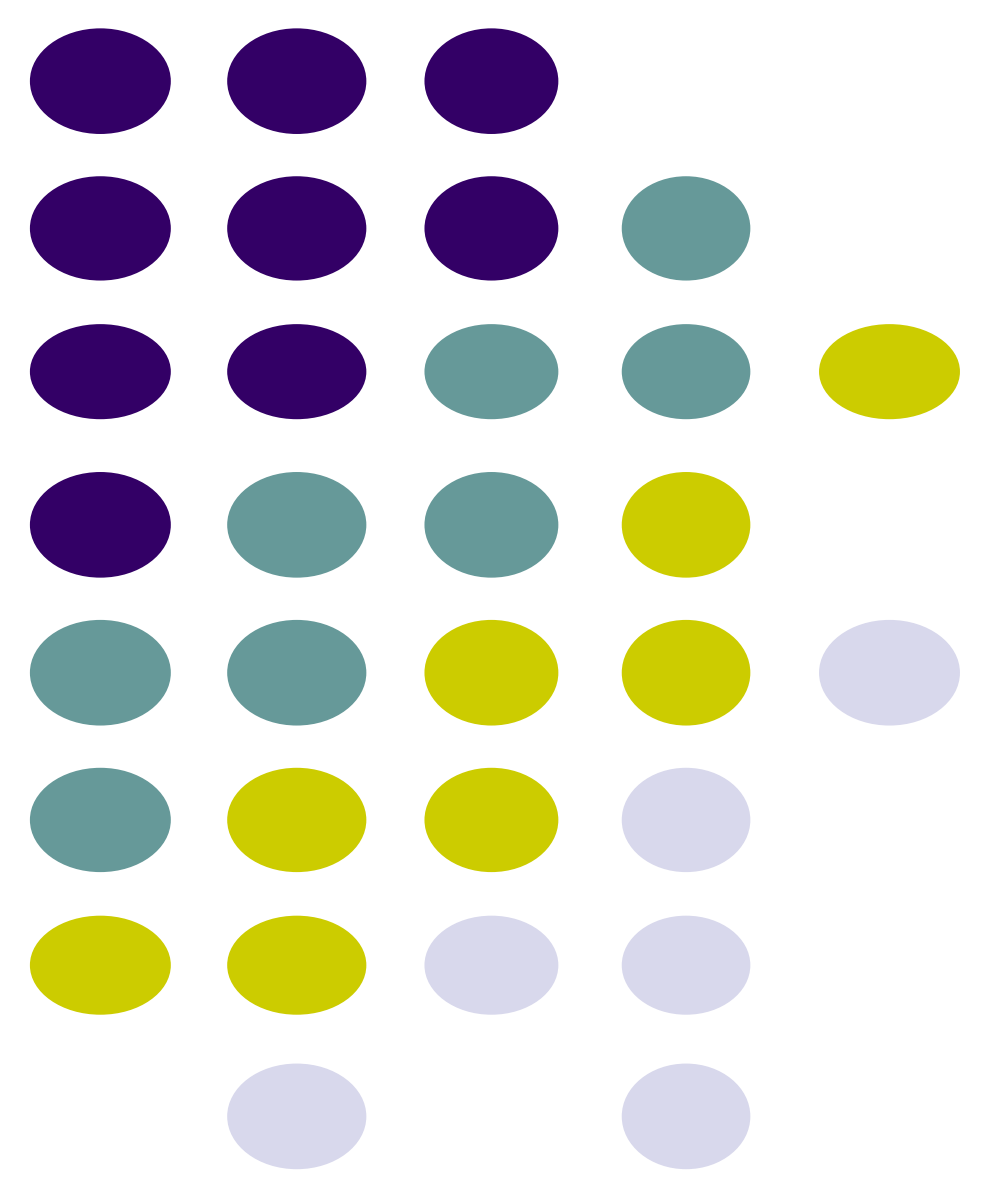
НАЛОГИ ПО НЕОТДЕЛИМЫМ УЛУЧШЕНИЯМ



**Суммы, полученные за неотделимые
улучшения, полностью облагаются налогами.
Налоговый вычет по таким расходам не
предоставляется**

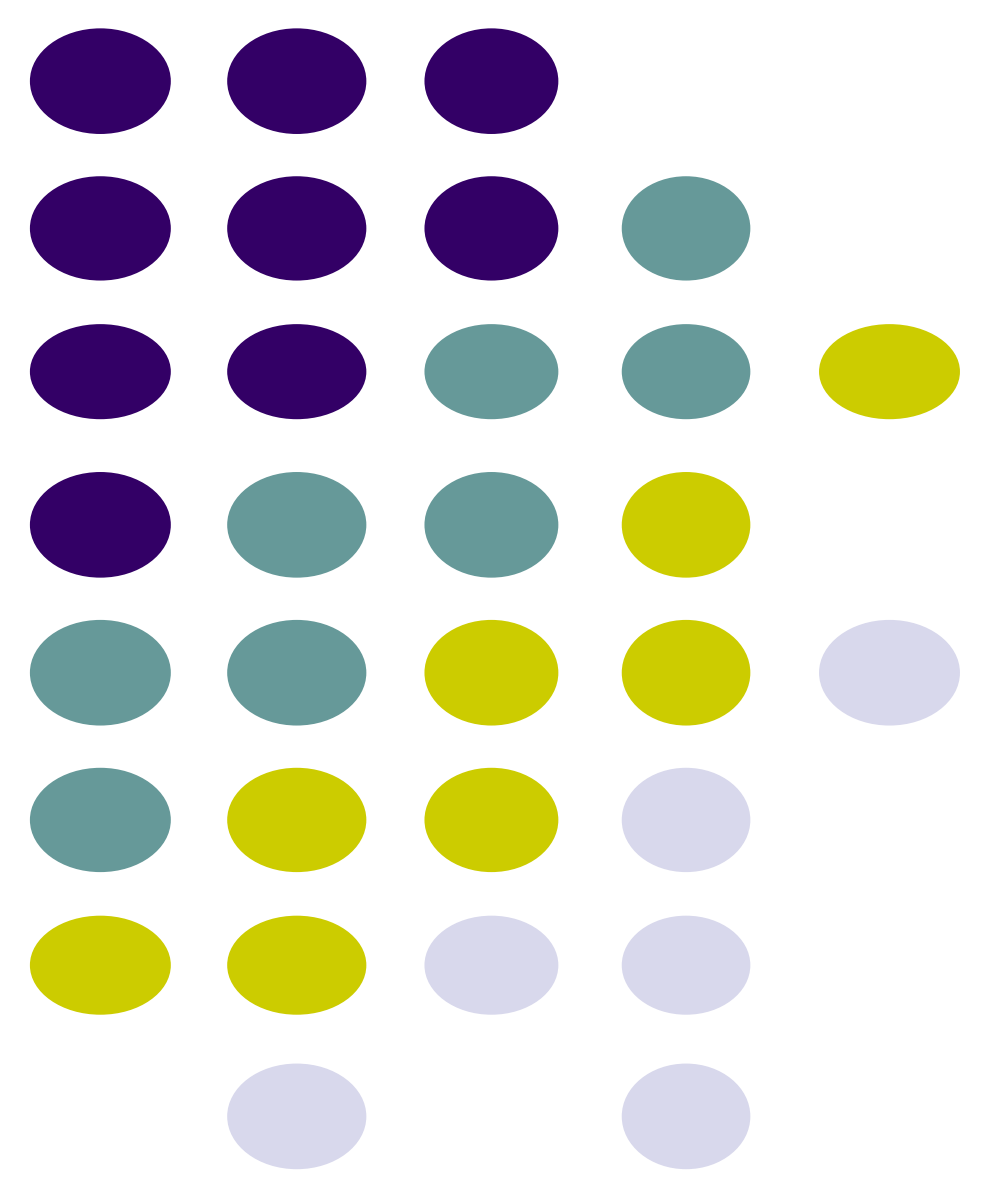
***(Письмо УФНС по г.Москве от 21 июня 2012 г.
N 20-14/54629@)***

Налоговые резиденты и нерезиденты



- **Налоговыми резидентами признаются физические лица, фактически находящиеся в Российской Федерации не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев**

Продажа недвижимости нерезидентами

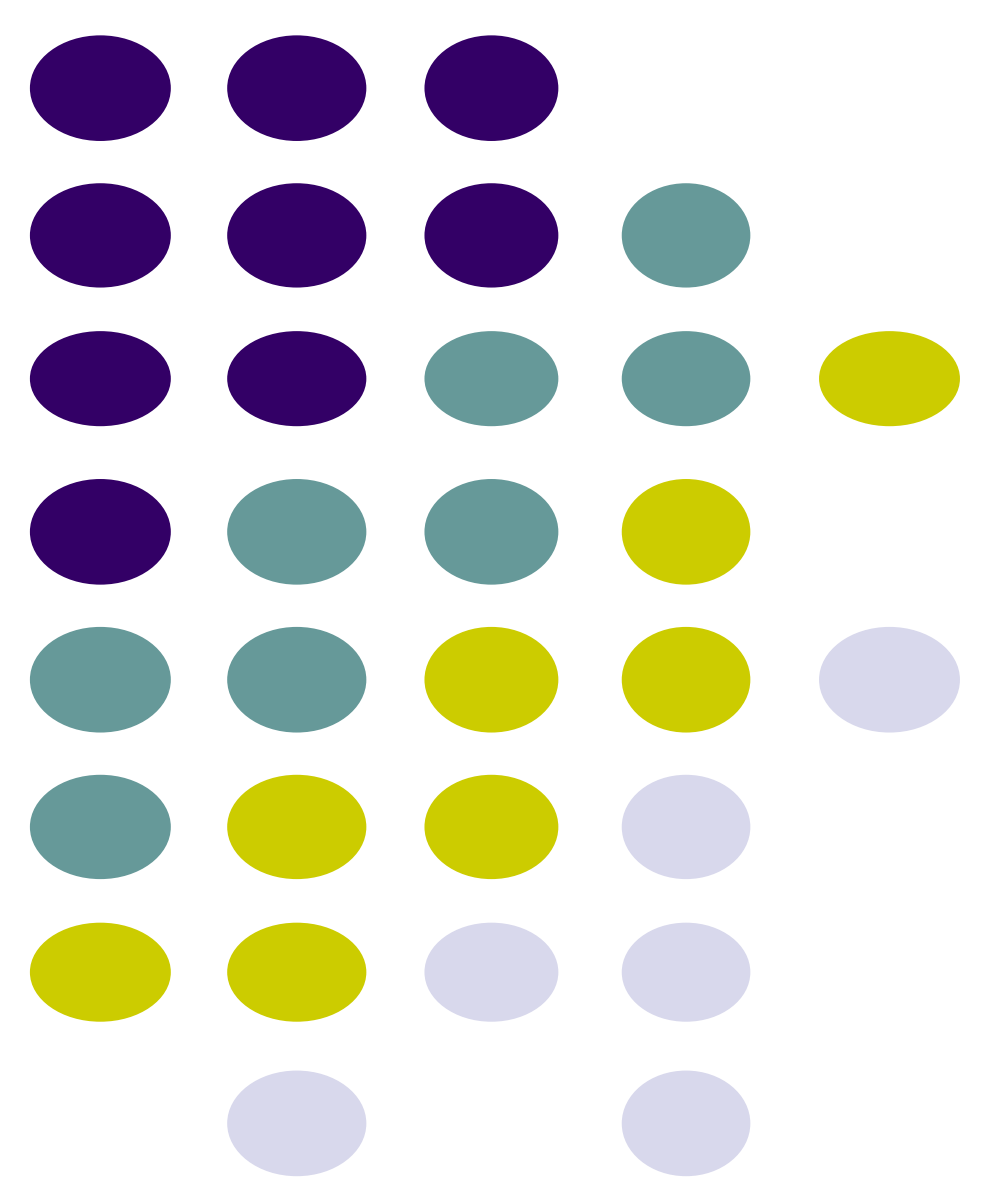


При продаже недвижимости до 01.01.2019 – уплачивается налог 30% со всей суммы дохода

При продаже недвижимости после 01.01.2019 года учитывается минимальный срок владения имуществом 3-5 лет, независимо от даты приобретения.

Положения пункта 17.1 статьи 217 и пункта 1 статьи 217.1 Налогового кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяются физическими лицами, не являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, в отношении имущества вне зависимости от даты его приобретения. Федеральный закон от 15.04.2019 N 63-ФЗ

Налоговые резиденты и нерезиденты при продаже недвижимости

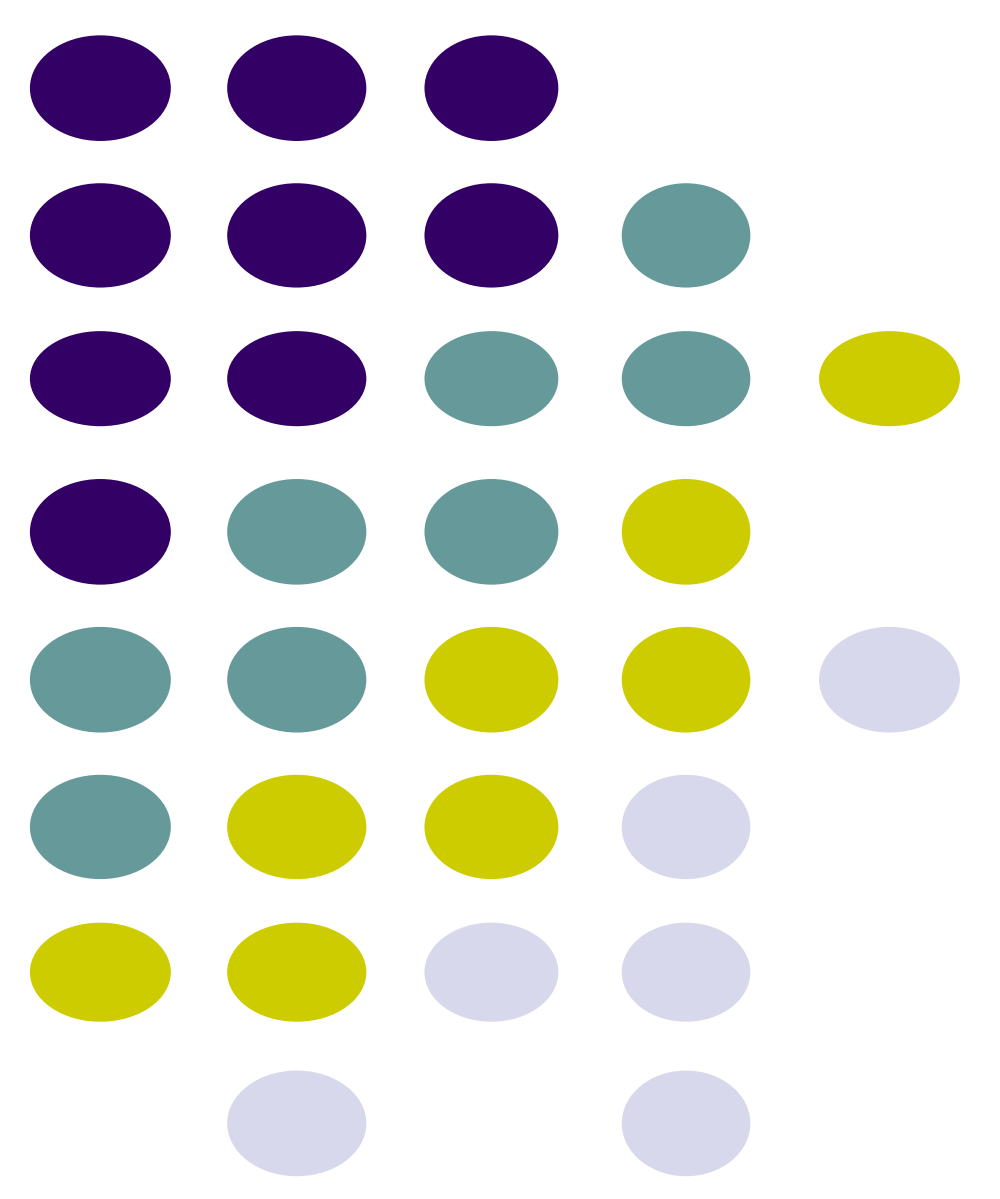


При продаже недвижимости статус определяется по итогам налогового периода (календарного года) по состоянию на 31 декабря.

Если в течение года физическое лицо находилось на территории РФ менее 183 дней, оно признается нерезидентом РФ и его доходы от продажи имущества подлежат обложению НДФЛ по ставке 30%.

Письма Минфина России от от 30.12.2019 N 03-04-05/102983, от 30.05.2012 N 03-04-05/9-663, от 18.05.2012 N 03-04-05/6-637, от 18.05.2012 N 03-04-05/6-650, от 5 сентября 2018 г. N 03-04-05/63522.

Расходы нерезидентов при продаже имущества

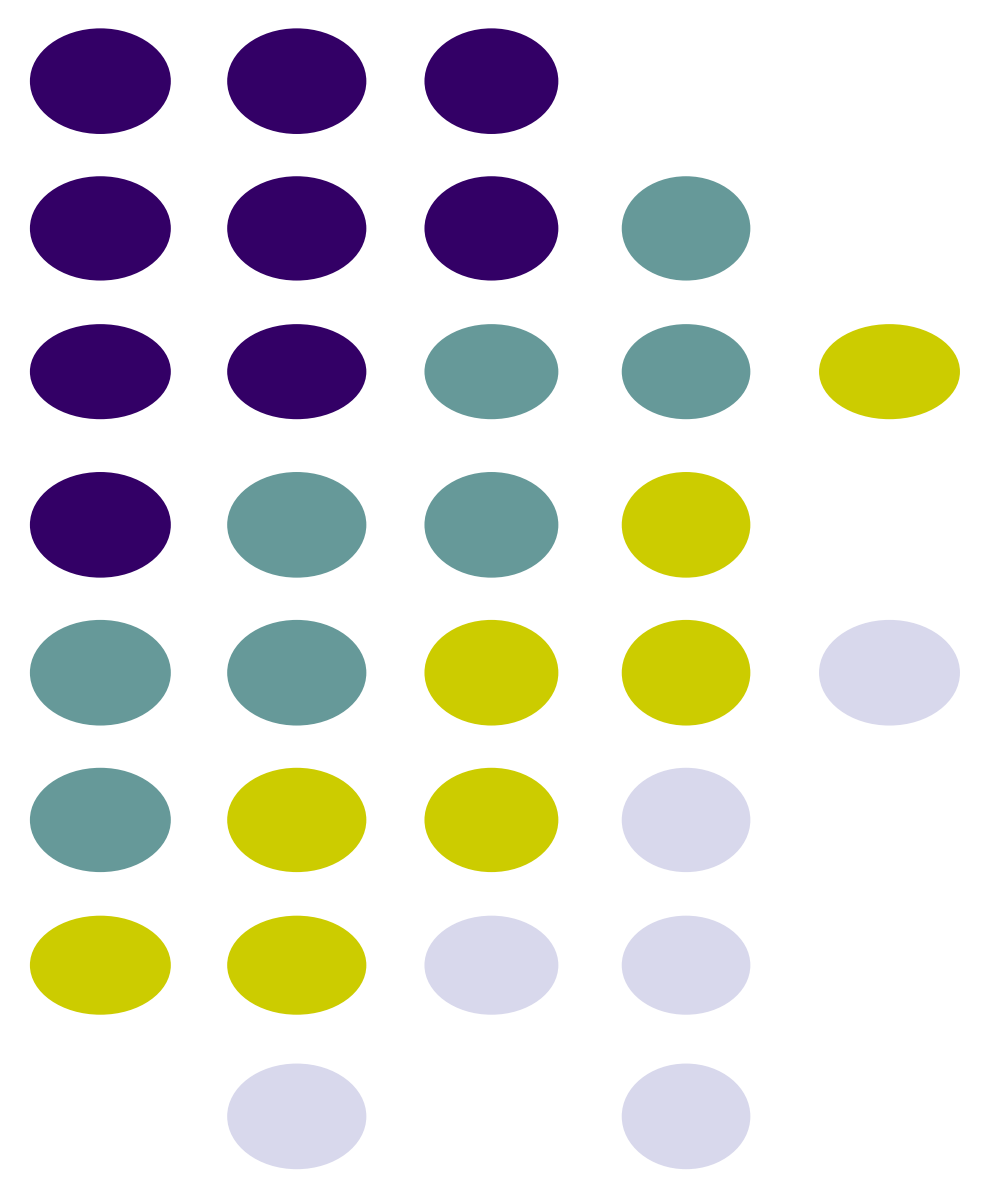


**Налоговые нерезиденты не могут уменьшить
свои доходы от продажи имущества на расходы
по его приобретению**

П.4 ст.210 НК РФ

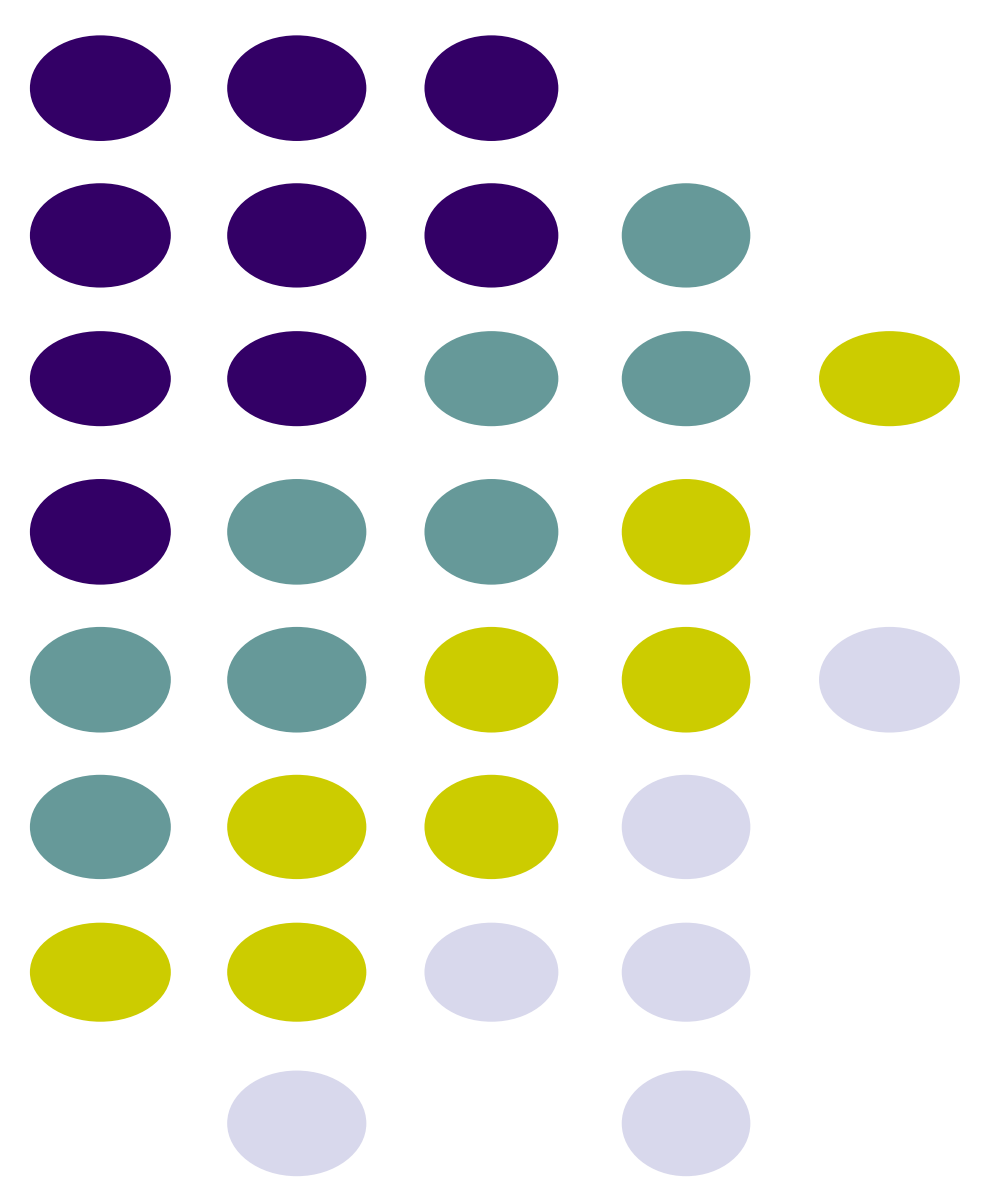
*4. Для доходов, в отношении которых предусмотрены
иные налоговые ставки (30%), налоговая база
определяется как денежное выражение таких доходов,
подлежащих налогообложению. При этом налоговые
вычеты, предусмотренные статьями 218 - 221
настоящего Кодекса, не применяются.*

ПРОДАЖИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С 1 ЯНВАРЯ 2019 ГОДА, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



- С 2019 года ([подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ](#)) при продаже **жилой** недвижимости, ранее использовавшейся в предпринимательской деятельности, налогоплательщик может уменьшить доход на расходы, связанные с ее приобретением. При этом из последней суммы исключаются расходы, ранее учтенные им при применении специальных налоговых режимов или в составе профессиональных налоговых вычетов. Расходы принимаются при условии представления в налоговый орган документов, подтверждающих расчет суммы такого имущественного налогового вычета
- [доходы освобождаются от налогообложения при соблюдении минимального предельного срока владения проданного данным имуществом - три или пять лет.](#)
- [Письмо ФНС России от 17.01.2019 N БС-3-11/222@\)](#)

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕМ

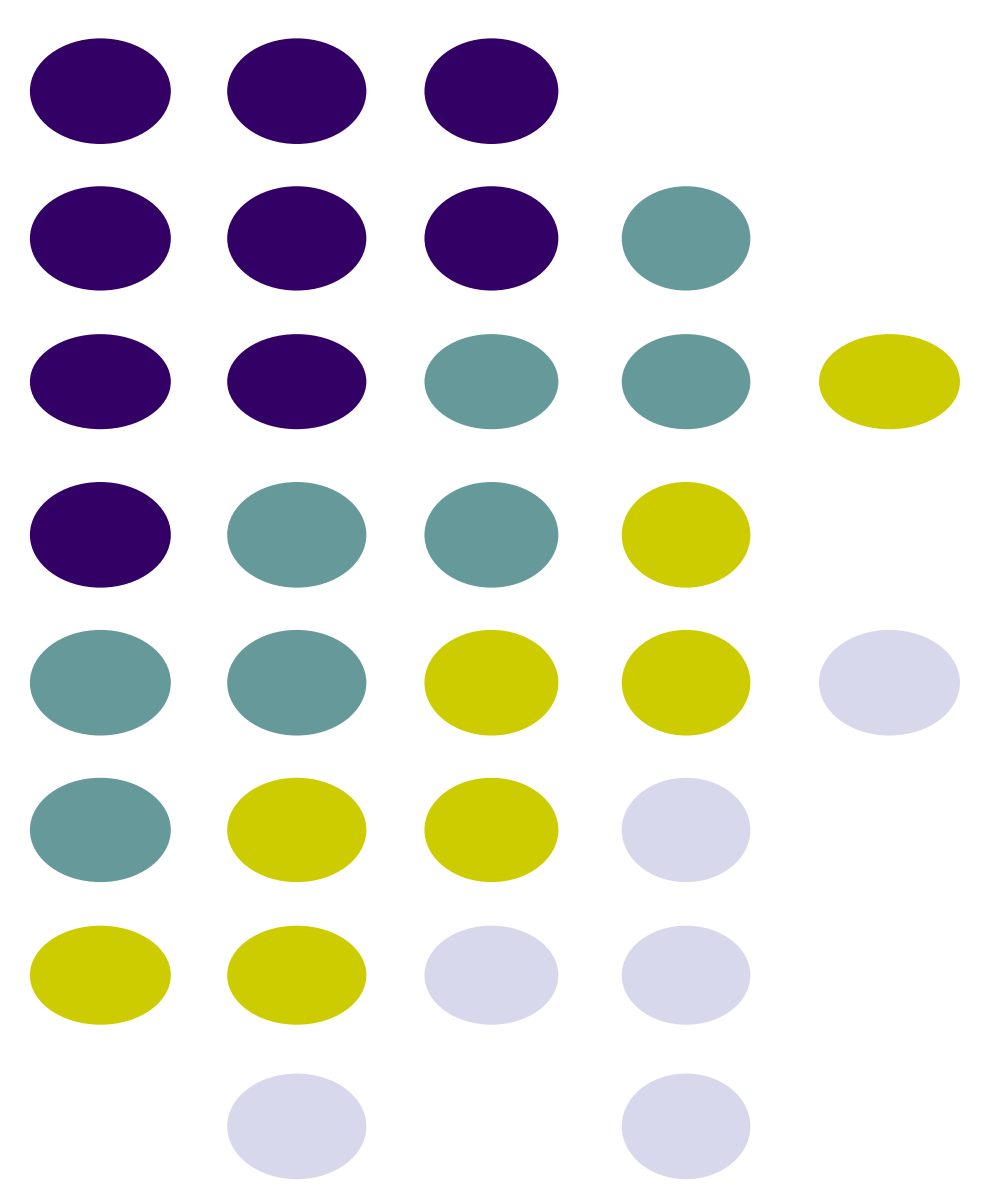


- Физическое лицо должно быть зарегистрировано индивидуальным предпринимателем на момент использования недвижимого имущества в предпринимательской деятельности;
- Имущество должно использоваться в предпринимательской деятельности. Срок использования не имеет значения;
- ИП должен зарегистрировать вид деятельности по продаже (и аренде) недвижимого имущества;
- ИП должен использовать упрощенную систему налогообложения;
- Физическое лицо должно быть зарегистрировано индивидуальным предпринимателем на момент продажи недвижимого имущества.

Письмо Минфина России от 14 сентября 2018 г. N 03-11-11/65826

Письмо Минфина России от 11 октября 2018 г. N 03-04-05/73194

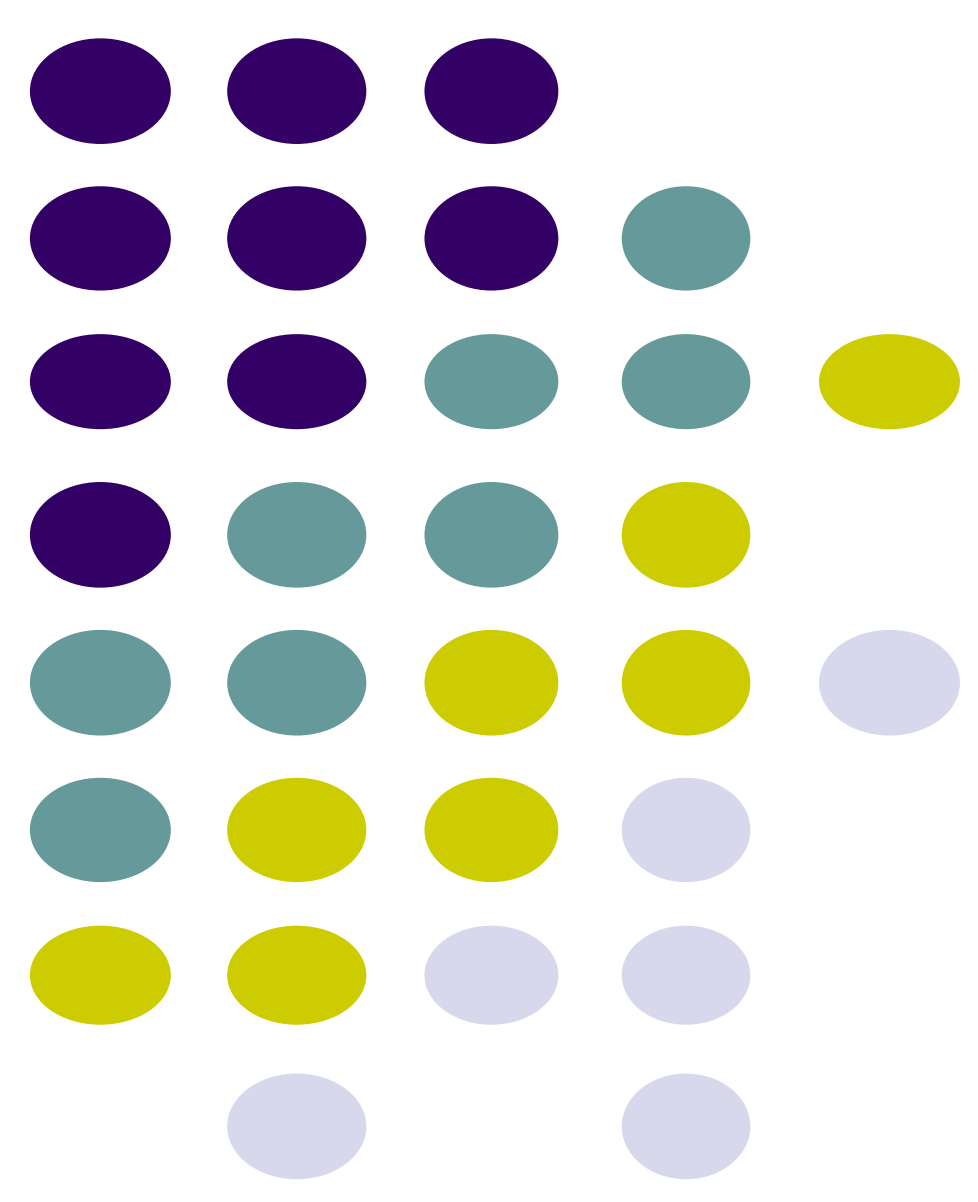
АРЕНДА И НАЕМ НЕДВИЖИМОСТИ



Статья 208 НК РФ. Доходы от источников в Российской Федерации и доходы от источников за пределами Российской Федерации

- 1.доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования имущества, находящегося в Российской Федерации;**
- 2.доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования имущества, находящегося за пределами Российской Федерации.**

Учет расходов по договору найма жилья



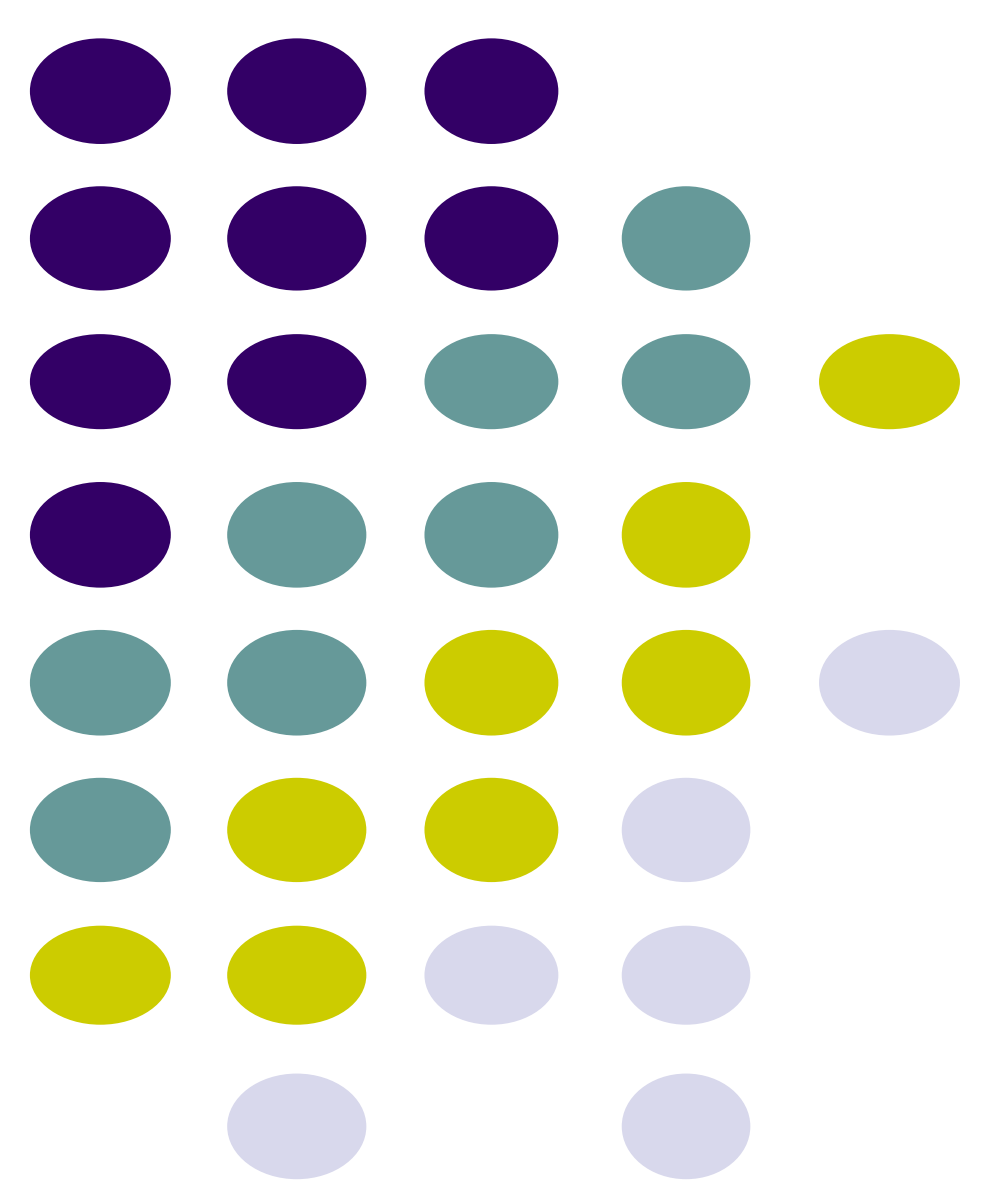
Вправе ли налогоплательщик получить профессиональный налоговый вычет по НДФЛ в отношении доходов, полученных по договору найма жилого помещения, в сумме фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, непосредственно связанных с выполнением обязательств по данному договору?

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от от 15 марта 2017 г. N 03-04-05/15280 оснований для применения физическим лицом, не являющимся индивидуальным предпринимателем, профессионального налогового вычета в отношении доходов, полученных по договору найма, не имеется.

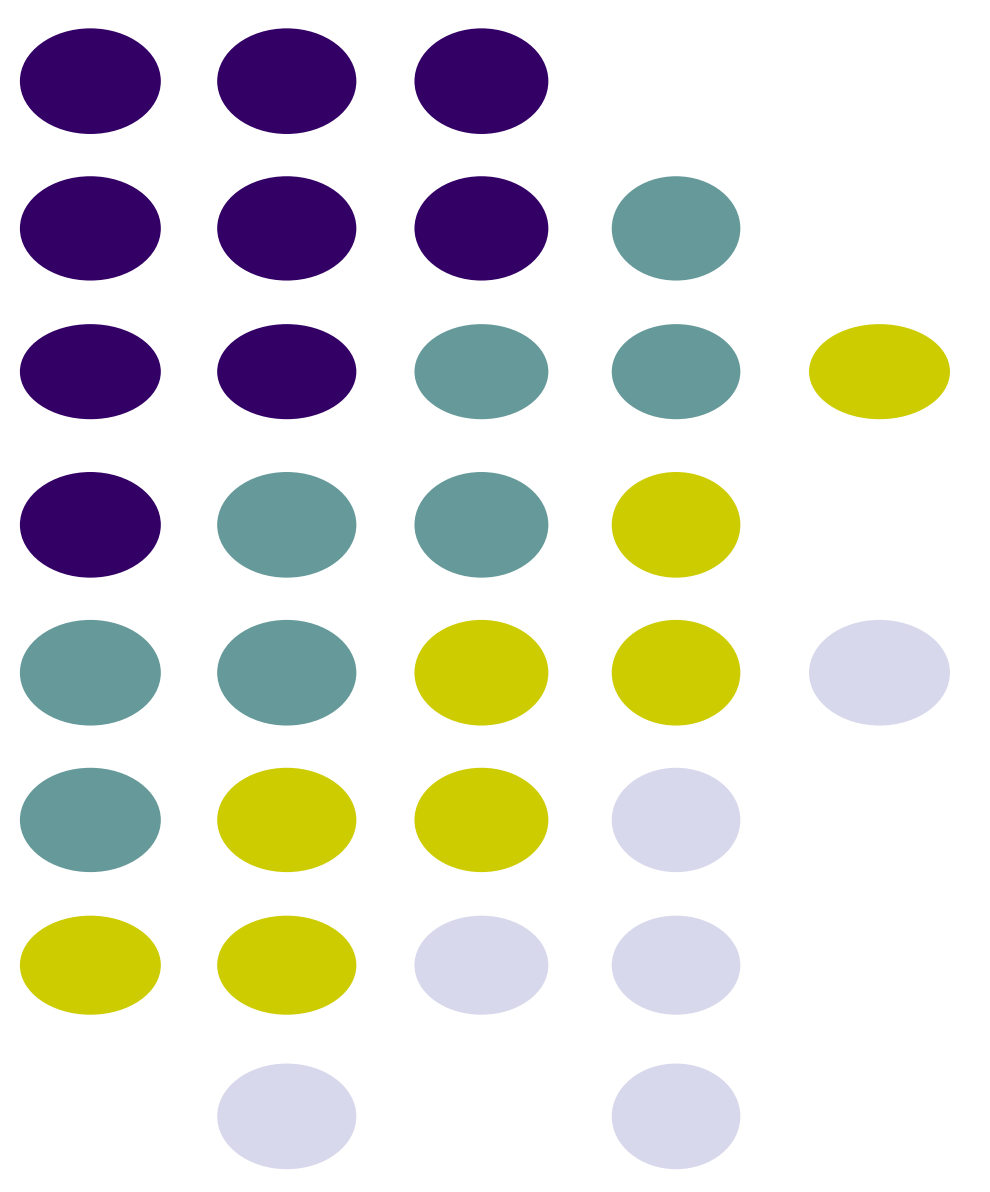
НАЛОГОВЫЕ ДЕКЛАРАЦИИ ПРИ СДАЧЕ НЕДВИЖИМОСТИ



Налоговые декларации подаются:

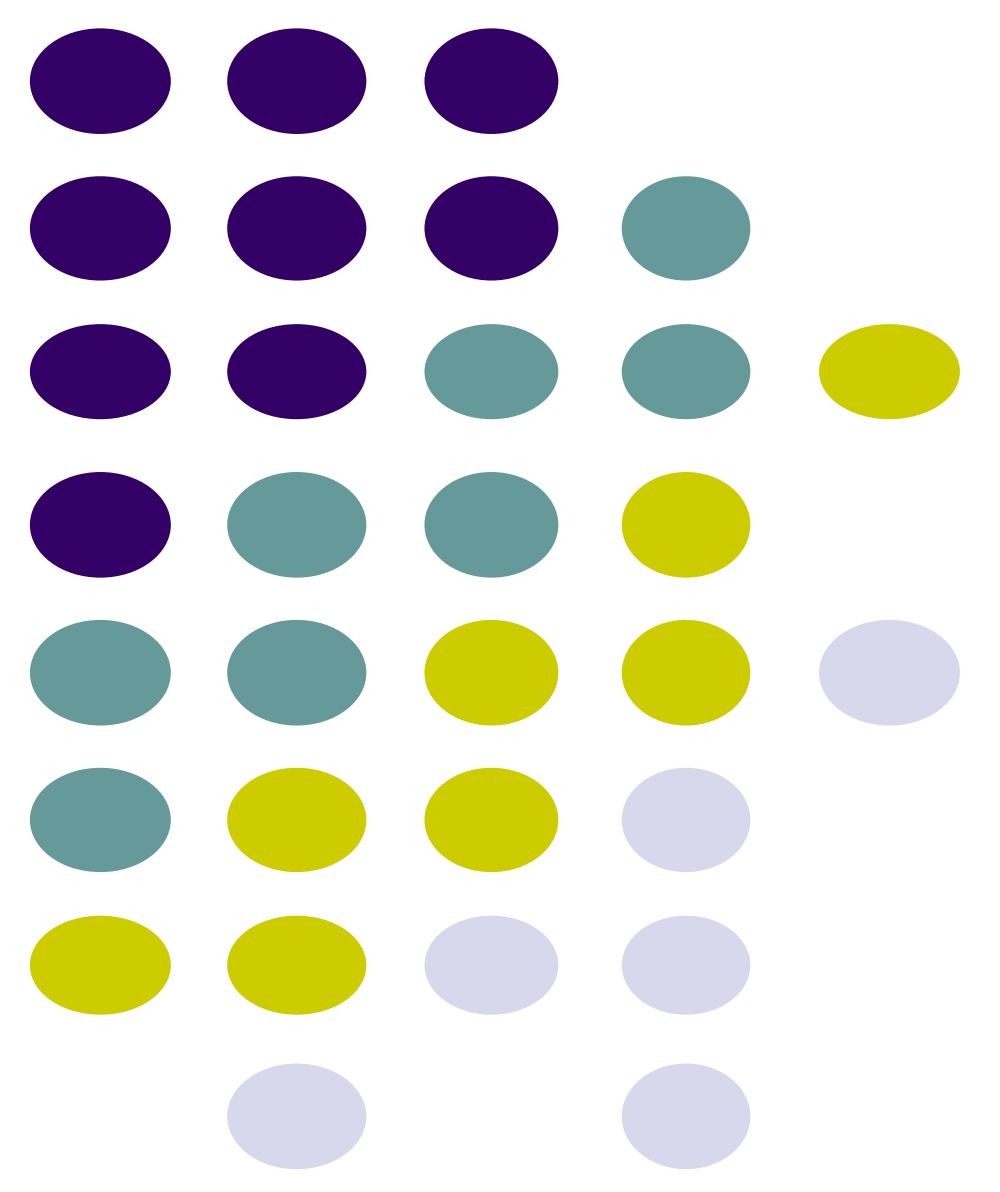
- **При сдаче недвижимость в аренду или наем – до 30 апреля следующего года**
- **При прекращении предпринимательской деятельности – в течении 5 дней**

Налог для самозанятых



- Можно сдавать жилье в аренду
- Нельзя продавать недвижимость
- Ограничение дохода 2,4 млн. рублей
- Не нужно платить взносы В ПФР
- Не нужно применять онлайн-кассы
- Ставка налога 4-6%

Упрощенная система налогообложения



СТАВКИ НАЛОГА:

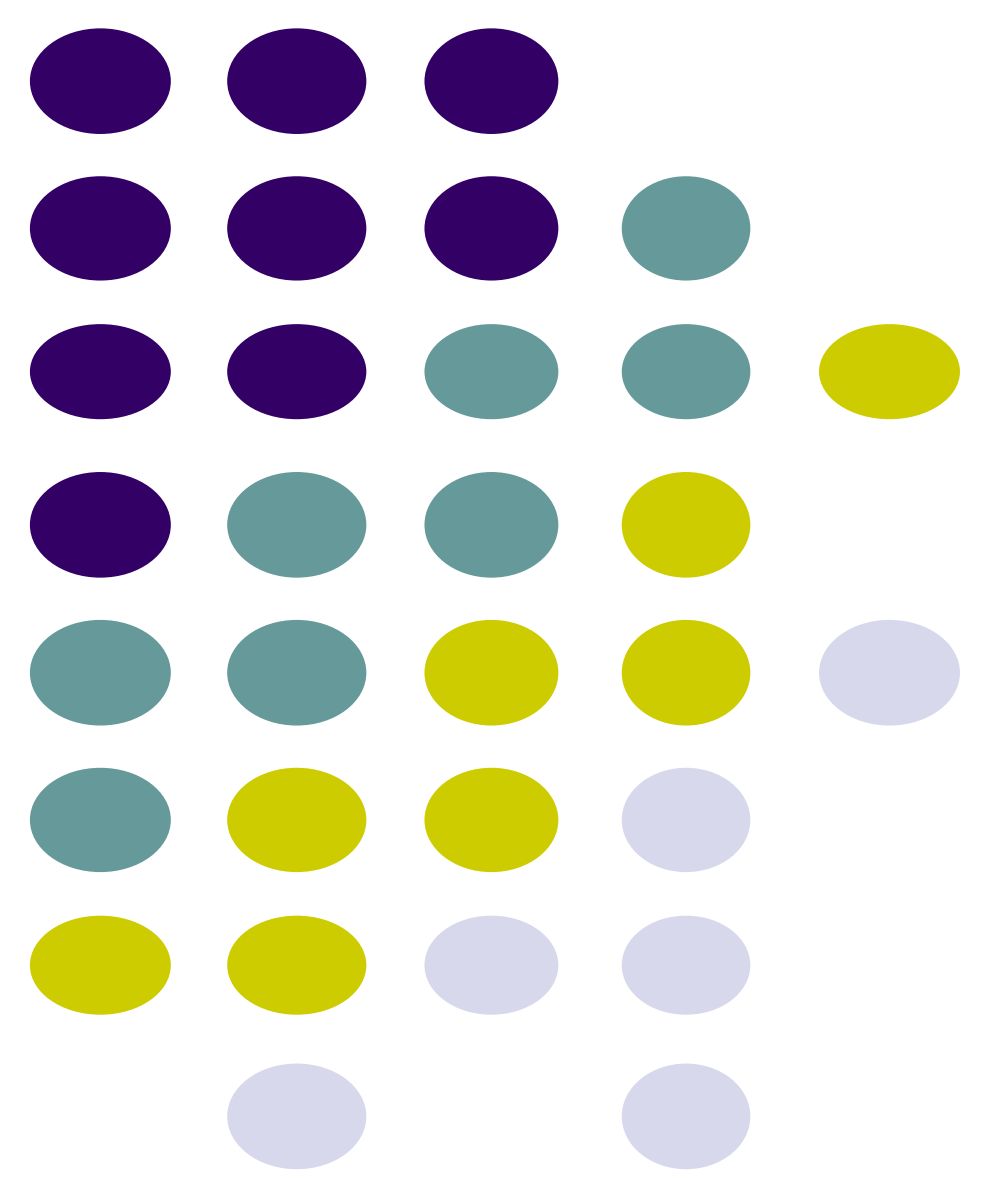
Доходы – 6 %

Доходы, уменьшенные на величину расходов - 15%

Налоговая декларация подается 1 раз в год.

Налог уплачивается 4 раза в год.

Закон г. Москвы от 31.10.2012 N 53 "О патентной системе налогообложения"



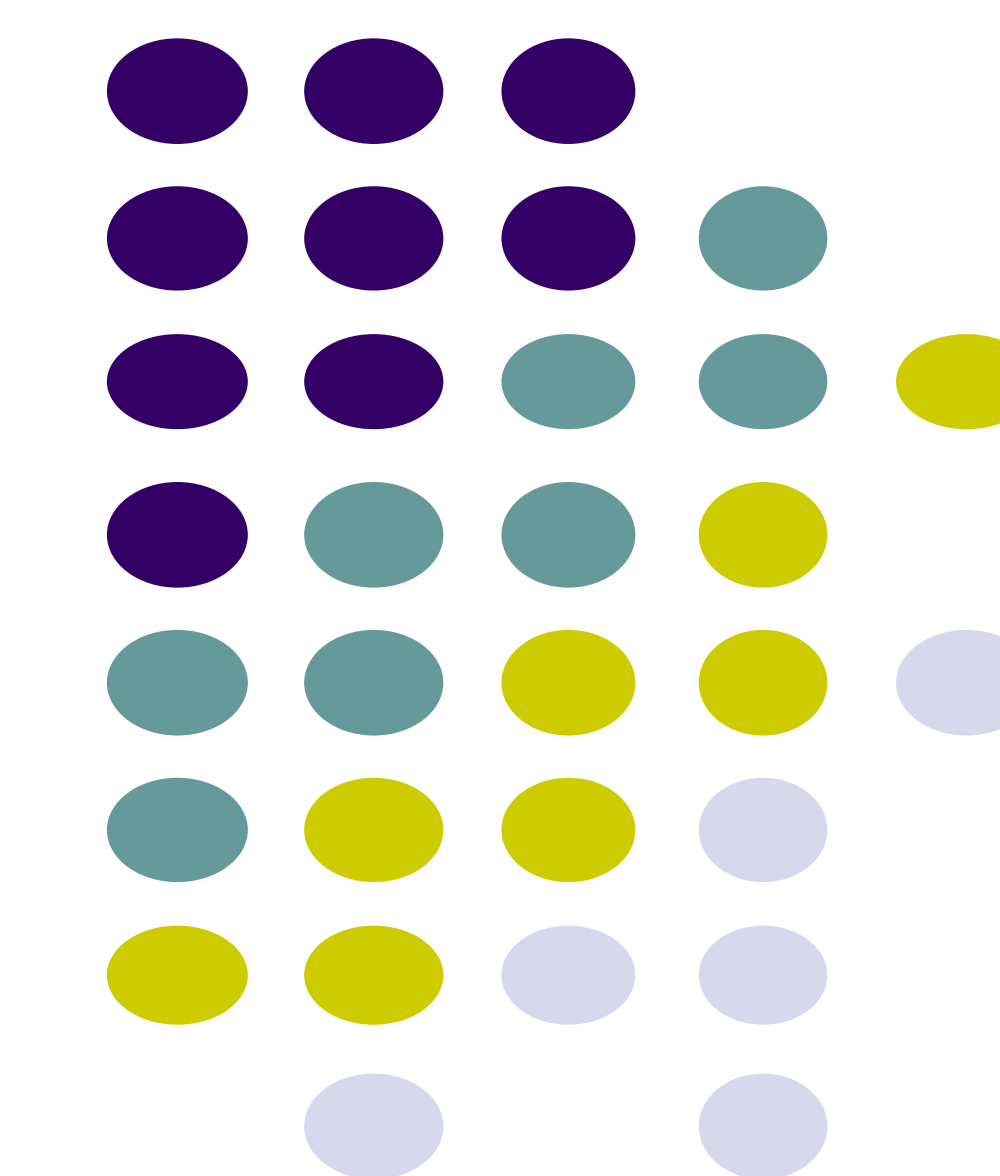
Сдача в аренду (наем) жилых помещений

Стоимость патента на 1 года от 12 600 до
600 000 рублей

**Сдача в аренду (наем) нежилых
помещений**

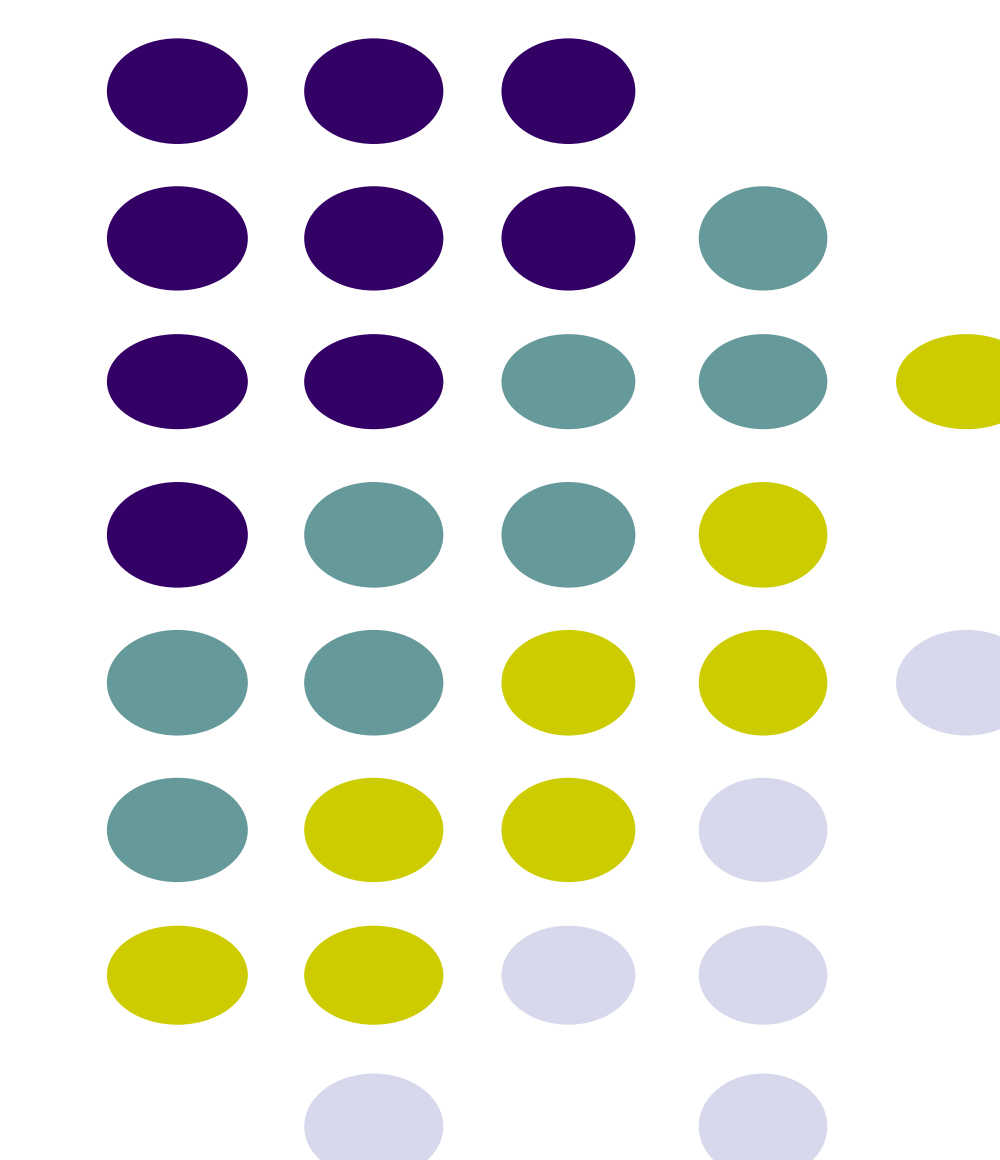
Стоимость патента на 1 года от 42 000 до
600 000 рублей

ЗАКОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
от 6 ноября 2012 года N 164/2012-ОЗ
«О патентной системе налогообложения на территории
Московской области»



Виды предпринимательской деятельности	Потенциально возможный годовой доход (рублей)		
	общей площадью до 70 кв.м включительно	общей площадью свыше 70 до 150 кв.м включительно	общей площадью свыше 150 кв.м
Сдача в аренду (наем) жилого фонда, принадлежащего индивидуальному предпринимателю на праве собственности	227 431	1 095 708	2 507 886
Сдача в аренду (наем) нежилого фонда и земельных участков, принадлежащих индивидуальному предпринимателю на праве собственности	227 431	1 095 708	2 518 706

Стоимость услуг «Капитал Сервис»



Услуга	Цена
Составление налоговых деклараций 3-НДФЛ за 1 год	
✓ Покупка и строительство жилья, ипотека	1800
✓ Продажа недвижимости, аренда, дарение квартиры	1500
✓ Каждый дополнительный источник дохода или налоговый вычет	400
Консультация	3000
Отправка налоговой декларации Почтой России или в электронном виде	1000

Подробная информация на сайте www.nalog7.ru
Тел. +7 (495) 764-04-31, 210-82-31

КАПИТАЛ СЕРВИС

бухгалтерские услуги



Наш телефон:

+7 (495) 7640431

2108231



**Офис «КАПИТАЛ СЕРВИС»
М. «Пушкинская», «Тверская»
ул.Тверская 18 к.1 офис 818
(Издательство «Известия»)**

www.nalog7.ru

E-mail: 7640431@mail.ru