Автор: IRR.RU
07.04.2016 11:10

Внимание всем, кто собирается продать квартиру! Осторожно! Вы рискуете лишиться части вырученных денег! С 1 января вступили в силу новые правила налогообложения физических лиц. Кому новый сбор не страшен и как можно минимизировать потери?

Итак, теперь каждому, кто продает квартиру, придется заплатить подоходный налог – в случае, если жилье находилось в его собственности менее 5 лет. Сбор взымали и раньше, но только с тех, кто хотел реализовать недвижимость, купленную или полученную менее 3 лет назад.

Не все сразу

Заранее оговоримся: нововведения коснутся только тех, кто купил квартиру с 1 января 2016 года. Для остальных сохранится прежний порядок. По-прежнему лишь 3 года придется ждать тем, кто только что приватизировал квартиру, получил в наследство, по договору ренты, а также в дар. В последнем случае есть одна оговорка - только от ближайших родственников (согласно Семейному Кодексу, это члены одной семьи, относящиеся к прямой восходящей или нисходящей линии, а также братья и сестры, включая сводных).

Для остальных есть еще одно нововведение: понятие минимальной стоимости жилья. Оно равняется цифре, зафиксированной в кадастре, умноженной на региональный коэффициент. В Москве он равняется 0,7.Если вы продаете квартиру дешевле, то при расчете налога используется именно официальная минимальная цена, а не реальная.

Кадастровая ловушка

Итак, разберем, чем продавцам квартир чреваты нововведения.

Представим ситуацию: вы купили однушку за 4 миллиона рублей после 1 января 2016 года. Но вам страшно понадобились деньги, ждать вы никак не можете, единственный актив – недавно купленная квартира. Вы продаете ее за те же 4 миллиона. Сколько вам придется заплатить? По идее, ничего, ведь у вас никакой прибыли. Но это только теоретически. Чтобы быть уверенным, что вы ничего не должны государству, придется заглянуть в кадастр. А там ваша квартира оценивается в 6 миллионов рублей. Что это значит для вас? Что в глазах государства вы продали квартиру за 6 млн * 0,7, то есть за 4,2 миллиона. Значит, вам придется заплатить налог с 200 тысяч рублей, то есть 26 тысяч.

Те, кто получил квартиру бесплатно, ситуация иная – им придется заплатить налог с полной стоимости квартиры, указанной в договоре, но опять-таки не ниже

официального минимума.

Например, вы продали квартиру за 4 миллиона, а по кадастру ее цена – 7 миллионов. Умножаем 7 миллионов на 0,7, получается 4,9 миллионов, то есть больше, чем вы получили за свое жилье. Это значит, что налог вам придется платить не с 4, а с 4,9 миллионов. Итак, 4,9 * 0,13 = 637 тысяч.

Если же кадастровая стоимость, умноженная на коэффициент, окажется меньше заявленной в договоре, то тут все будет по-честному: вам придется уплатить налог только с реальной суммы.

Теоретически, схема правильная, она призвана искоренить так называемые «серые» сделки, когда в договор записывается заниженная сумма, а платится реальная. Но на практике все иначе – суды завалены исками о неправильной кадастровой оценке. Зачастую она в разы превышает рыночную. Поэтому вполне реальна ситуация, когда вы продаете квартиру в убыток, но при этом еще и обязаны уплатить налог на доход.

Способы сэкономить

Впрочем, все не так уж безрадостно. Есть способы уменьшить налог. Во-первых, раз в год каждый может воспользоваться налоговым вычетом в 1 миллион рублей. (исключение – квартиры, стоимость которых меньше 1 миллиона рублей). Эта цифра вычитается из налогооблагаемой базы.

Давайте рассмотрим на примерах.

Вы купили квартиру за 10 миллионов, а продали за 12.

Предположим, это больше, чем кадастровая стоимость, умноженная на 0,7. Воспользуемся налоговым вычетом. 12 млн – 1 млн – 10 млн = 1 млн рублей. Именно с этой суммы вам придется заплатить налог. Он равен 1 млн * 0,13, то есть 130 тысячам рублей.

Если же кадастровая стоимость, к примеру, 20 миллионов, а вы продали за 12, то налогооблагаемой базой будет уже 14 миллионов (20 млн *0,7). В этом случае ваш налог рассчитывается следующим образом: (14млн-1 млн-10 млн) * 0,13 = 390 тысяч рублей.

Вы продали полученную безвозмездно квартиру за 4 миллиона рублей.

Предположим, это больше, чем кадастровая стоимость, умноженная на 0,7. Воспользуемся налоговым вычетом. 4 млн – 1 млн = 3 млн. Сумма вашего налога - 3 млн * 0,13 = 390 тысяч рублей.

Если же, как в приведенном ранее примере, кадастровая стоимость будет 7 млн рублей, тогда налог высчитываем по следующей формуле: (7 млн*0,7 – 1 млн) * 0,13 = 507 тысяч рублей.

Другой способ сэкономить – учесть траты на улучшение состояние жилья. В этом случае вам потребуется документальное подтверждение понесенных расходов.

К дополнительным расходам могут быть отнесены:

• разработки проектно-сметной документации;
• расходы на строительные материалы и саму стройку, ремонтные работы;
• подключение к сетям водоснабжения, электро- и газоснабжения и другим инженерным сетям;
• отделка и другие ремонтные работы.

Сумма затрат также вычитается из налогооблагаемой базы.

Есть еще один способ не платить налог – переуступить права. Но он работает только в том случае, если на квартиру еще не оформлен документ о регистрации права собственности. Например, если вы купили строящееся жилье или если речь идет о еще не приватизированной квартире.

Но если документы уже оформлены, то, если есть возможность, лучше подождать и не продавать квартиру раньше обозначенных сроков. Тогда вам не придется платить никаких налогов. Тем же, кто реализует жилье, чтобы купить новое, не стоит забывать: вы можете вернуть часть денег, воспользовавшись другим налоговым вычетом – для покупателей недвижимости. Он составляет 2 миллиона рублей. Но предоставляется только 1 раз в жизни.