

Новое в регулировании



Сделки физических лиц с недвижимостью: успеть до 01 января 2016 года

С 01 января 2016 года изменится порядок налогообложения доходов физических лиц (НДФЛ) от продажи объектов недвижимого имущества.

Изменения введены Федеральным законом от 29 ноября 2014 г. № 382-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 382-ФЗ). Основные нововведения коснутся вопросов освобождения доходов от налогообложения и определения налоговой базы.

Основные изменения

1. Освобождение от уплаты налога при продаже недвижимости: минимальный срок владения объектом недвижимости увеличен с трех до пяти лет.

Сейчас НДФЛ не нужно платить, если недвижимое имущество находится в собственности продавца 3 (Три) года и более.¹ С 01 января 2016 года данный срок увеличится до 5 (Пяти) лет.²

Из этого правила предусмотрены исключения:

- право собственности на объект недвижимости получено налогоплательщиком в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи³

¹ Пункт 17.1 статьи 217 Налогового кодекса РФ (в действующей редакции).

² Пункт 4 статьи 217.1 Налогового кодекса РФ (в редакции Закона № 382-ФЗ).

³ В соответствии со статьей 2 Семейного кодекса РФ **членами семьи** являются супруги, родители и дети (усыновители и усыновленные).

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(921) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Ольга Дученко
Старший юрист
моб. тел.: +7(951) 659-25-55
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ olga.duchenko@kachkin.ru

или близким родственником⁴ в соответствии с Семейным кодексом РФ;

- право собственности на объект недвижимости получено налогоплательщиком в результате приватизации;
- право собственности на объект недвижимости получено налогоплательщиком - плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.⁵

Для указанных выше случаев, даже с 01 января 2016 года срок владения для освобождения доходов от продажи недвижимости от налогообложения составит 3 (Три) года.

2. Определение размера дохода от продажи имущества на основании его кадастровой оценки.

Сейчас налоговая база по доходам от продажи недвижимого имущества определяется по общим правилам: при определении налоговой базы учитывается доход налогоплательщика, полученный им от продажи недвижимости.⁶

С 01 января 2016 года налоговая база по доходам от продажи недвижимого имущества будет определяться с учетом особенностей, установленных новой статьей 217.1 Налогового кодекса РФ.⁷

В данной статье устанавливается специальное правило определения налогооблагаемого дохода: в случае, если **доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества меньше, чем кадастровая стоимость** этого объекта по состоянию на 01 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на продаваемый объект, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, то **доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимости принимаются равными кадастровой стоимости этого объекта, умноженной на понижающий коэффициент 0,7**.⁸ Данное правило применяется только, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена.

Иными словами, искусственное занижение стоимости объектов при продаже/покупке не позволит избежать налогообложения в полном объеме, как это происходило ранее.

⁴ Согласно статье 14 Семейного кодекса РФ **близкими родственниками** признаются родственники по прямой восходящей и нисходящей линии (родители и дети, дедушки, бабушки и внуки), полнородные и неполнородные (имеющие общих отца или мать) братья и сестры.

⁵ Пункт 3 статьи 217.1 Налогового кодекса РФ (в редакции Закона № 382-ФЗ).

⁶ Статья 210 Налогового кодекса РФ (в действующей редакции).

⁷ Пункт 6 статьи 210 Налогового кодекса РФ (в редакции Закона № 382-ФЗ).

⁸ Пункт 5 статьи 217.1 Налогового кодекса РФ (в редакции Закона № 382-ФЗ).

3. Последнее слово останется за субъектом РФ.

Законом субъекта РФ для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества может быть уменьшен (вплоть до нуля):

- минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества;
- размер понижающего коэффициента.

В настоящее время в Санкт-Петербурге не принято регионального закона по этому вопросу.

Необходимо отметить, что все вышеуказанные нововведения будут подлежать применению к объектам, приобретенным после **01 января 2016 года**⁹, что означает, что в случае планирования сделки в ближайшем будущем представляется целесообразным ее завершение до этого момента либо учет налоговых особенностей при структурировании сделки.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.

⁹ Пункт 3 статьи 4 Закона № 382-ФЗ.