



**Межрайонная ИФНС России № 5
по Республике Крым**
с. Мирное, ул. Белова, 2а,
тел. (3652) 667-640

15.03.2022

Вычеты при покупке и продаже жилья в том же году

При наступлении событий, с которыми Налоговый кодекс связывает право на вычеты, налогоплательщик вправе заявить их вне зависимости от того, сколько таких событий имело место в налоговом периоде, от последовательности таких событий и от того, к одному или нескольким объектам относится это право.

Так, купив в течение года квартиру (комнату, дом) и продав ее, налогоплательщик вправе заявить два вычета - на приобретение и продажу имущества.

Если сначала продана старая квартира, находившаяся в собственности гражданина до трех лет, а затем, в том же году, куплено новое жилье, налогоплательщик также обладает правом на два вычета - на приобретение и продажу имущества.

Статьями 228 и 229 Налогового кодекса предусмотрено, что налогоплательщики, получившие доход от продажи имущества (включая квартиры), принадлежащего им на праве собственности менее минимального срока владения, самостоятельно исчисляют суммы налога, подлежащие уплате в соответствующий бюджет, исходя из суммы полученного дохода, представляют налоговую декларацию в налоговый орган по месту жительства не позднее 30 апреля и уплачивают налог не позднее 15 июля года, следующего за истекшим налоговым периодом, в котором был получен доход от продажи указанного имущества.

Минимальный срок владения может составлять три года или пять лет в зависимости от того, когда и как было приобретено имущество:

Минимальный срок владения 3 года применяется в следующих случаях:

- если жилье приобретено до 1 января 2016 года;
- если жилье получено после 1 января 2016 года в порядке дарения/наследования от близких родственников в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации, приватизации или в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением;
- если жилье куплено после 1 января 2016 года и на момент продажи это единственное жилье в собственности продавца;
- если жилье куплено после 1 января 2016 года, но продано в течение 90 дней после покупки нового жилья.

В иных случаях минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет 5 лет.

При определении размера налоговой базы по НДФЛ налогоплательщик также имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме фактически произведенных им расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации, в частности, квартиры, но не превышающей 2 млн. руб.

Налогоплательщик, получивший в налоговом периоде (календарном году) доход от продажи квартиры, находившейся в его собственности менее минимального срока владения, при декларировании данного дохода может получить имущественный налоговый вычет в связи с приобретением другой квартиры, если право на него возникло в этом же налоговом периоде. В декларации нужно будет указать сумму дохода от продажи, сумму вычета с доходов при продаже квартиры и сумму вычета, связанного с покупкой жилья.

В случае, если доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества меньше, чем кадастровая стоимость этого объекта, внесенная в Единый государственный реестр, для расчёта налога будет учитываться не сумма продажи, указанная в договоре, а именно 70% кадастровой стоимости.

Например, гражданин в 2021 году продал квартиру, находящуюся в его собственности менее минимального срока владения. В этом же году он купил другую квартиру за ту же стоимость (обмен путем купли-продажи, альтернативная сделка) - 5 млн. руб.

В данном случае доход от продажи квартиры 5 млн. руб. При определении размера налоговой базы по НДФЛ налогоплательщик может использовать право на получение имущественного налогового вычета в размере 1 млн. руб. Сумма вычета в связи с продажей имущества - 1 млн. руб. Сумма вычета при приобретении жилья - 2 млн. руб. Общая сумма к налогообложению - 2 млн. руб. (5000000 руб. - 1000000 руб. - 2000000 руб.). Сумма налога к уплате - 260 тыс. руб. (2000000 руб. x 13%). Декларацию нужно подать до 3 мая 2022 г. Уплатить этот налог гражданину необходимо не позднее 15 июля 2022.

Начальник Межрайонной ИФНС России № 5
по Республике Крым
В.В. Мешкова