

Закон №382-ФЗ с 1 января 2016 года изменит порядок освобождения от уплаты НДФЛ с доходов от продажи недвижимости. В частности, НК РФ дополняется новой ст. 217.1 "Особенности освобождения от налогообложения доходов от продажи объектов недвижимого имущества", которой вводится понятие "минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества". По общему правилу он будет составлять 5 лет.

Вместе с тем согласно названной статье для целей освобождения от уплаты НДФЛ с доходов от продажи недвижимого имущества минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет 3 года для объектов недвижимости, в отношении которых соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

- право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом РФ;

- право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в результате приватизации;

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

Следует заметить, что продажа недвижимого имущества до истечения минимального предельного срока может существенно пополнить бюджет и снизить реальные доходы продавца. Начиная с января 2016 года заниженная стоимость в договоре купли-продажи от налогов не спасет. 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 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. Такой порядок установлен в п. 5 ст. 217.1 НК РФ.

Сейчас при заключении договора купли-продажи продавец часто договаривается с покупателем указать нужную ему сумму сделки (до 1 млн. руб.). В подобных случаях стороны часто составляют дополнительную расписку в получении реальной суммы. При этом покупатель, часто не

осознавая последствий, берет на себя все риски, связанные с тем, что сделка может быть по каким-либо причинам признана недействительной с возвратом ему только той суммы, которая указана в договоре купли-продажи. Со следующего года целесообразность таких договоренностей отпадет.

Но потенциальным продавцам не стоит спешить подсчитывать потери и убытки. Пункт 6 ст. 217.1 НК РФ предоставляет право субъектам РФ законодательными актами (законом) вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества уменьшить:

- минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, указанный в п. 4 настоящей статьи;

- размер понижающего коэффициента, указанного в п. 5 ст. 217.1 НК РФ.