МИНФИН РОССИИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА УФНС РОССИИПО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙНАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №8 ПО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**(Межрайонная ИФНС России № 8 по Орловской области**

**Особенности декларирования доходов от продажи объектов недвижимого имущества**

**Для объектов недвижимого имущества приобретенных в собственность после 01.01.2016г.**

Доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения (и декларирования) при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

Минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет **3 года** для объектов недвижимого имущества, в отношении которых соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

1. право собственности на объект 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 Российской Федерации;
2. право собственности на объект получено налогоплательщиком в результате приватизации;
3. право собственности на объект получено налогоплательщиком - плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением;
4. в собственности налогоплательщика (включая совместную собственность супругов) на дату государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданный объект недвижимого имущества в виде комнаты, квартиры, жилого дома, части квартиры, части жилого дома (далее - жилое помещение) или доли в праве собственности на жилое помещение не находится иного жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение).

При этом не учитывается жилое помещение (доля в нем), приобретенное в собственность налогоплательщика и (или) его супруга в течение 90 календарных дней до даты государственной регистрации перехода права собственности на проданное жилое помещение (долю в нем) от налогоплательщика к покупателю.

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

**Для объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность до 01.01.2016**, а также для иного имущества (гараж, автомобиль и тд.) – минимальный срок владения составляет **3 года**.

В случае, если доход от продажи объекта недвижимого имущества ниже чем 70% от кадастровой стоимости этого объекта на 1 января года продажи, то в целях налогообложения такие доходы налогоплательщика принимаются равными кадастровой стоимости этого объекта, умноженной на коэффициент 0,7.

1000 000 рублей – максимальная сумма налогового вычета, на который может быть уменьшен доход, полученный при продаже жилых домов, квартир, комнат, дач, садовых домиков, земельных участков, а также долей в указанном имуществе;

 250 000 рублей – максимальная сумма налогового вычета, на который может быть уменьшен доход, полученный при продаже иного имущества, (автомобили, нежилые помещения, гаражи и прочие предметы).

Вместо применения имущественного вычета налогоплательщик имеет право уменьшить величину дохода, полученного от продажи имущества, на фактически произведённые и документально подтверждённые расходы, непосредственно связанные с приобретением этого имущества. В определенных ситуациях это может быть выгоднее, чем применять имущественный вычет.

При реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета (1 000 000 рублей или 250 000 рублей) распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности).

Если налогоплательщиком за один год было продано несколько объектов имущества, указанные пределы применяются в совокупности по всем проданным объектам, а не по каждому объекту по отдельности.

В случае если полученные от продажи имущества суммы не превышают указанные пределы, то обязанность по представлению декларации сохраняется, а обязанность по уплате налога не возникает.