**Налог при продаже недвижимости**

Следует помнить, что при продаже жилой недвижимости или земельного участка,находящегося в собственности менее предусмотренного законом срока, Налоговый Кодекс обязывает продавцов уплачивать подоходный налог (ст. 208, 209, 224 Налогового Кодекса РФ, в дальнейшем тексте – НК). Также советуем не забывать, что бывшим владельцам проданной недвижимости желательно предоставлять декларацию самостоятельно, иначе могут возникнуть неприятности — штраф и пеня за просрочку.

Вступающие в силу 01.01.2016 года налоговые нововведения (Федеральный Закон №382 от 29.11.2014 «О внесении изменений в части 1 и 2 НК РФ» — в дальнейшем тексте ФЗ №382) коснутся сделок с недвижимостью, приобретённой после этой даты. Доходы от продажи недвижимости, купленной до вступления в силу закона, будут облагаться налогом по старым правилам.

Уже с начала следующего года многие продавцы при отчуждении собственного жилья или земельного участка лишатся почти всех нынешних налоговых льгот и будут пополнять бюджет страны налогом на доходы физических лиц (далее в тексте НДФЛ) более интенсивно.

Поэтому инвесторам и долгосрочным спекулянтам следует поторопиться с приобретением недвижимости до 01.01.2016 года, чтобы избежать налогового бремени по новым положениям законодательства.

**Увеличение временного интервала владения имуществом**

Подоходный налог, при своей небольшой величине в сравнении с прогрессивными зарубежными податями и капиталистическими оброками, всегда был, есть и будет одним из важнейших источников для планомерного наполнения бюджета нашей страны. НДФЛ уплачивается ежегодно, исходя из величины доходов, полученных в предыдущем отчётном календарном периоде.

Все граждане страны, получившие прибыль от реализации недвижимого имущества, сдают декларацию о размере полученного дохода и уплачивают причитающийся налог. От него в 2015 году освобождаются только продавцы, владевшие недвижимостью более трёх лет.

Самое важное изменение в новейшем варианте кодекса — увеличение минимального срока владения квартирами, домами, долями в жилье, участками с трёх до пяти лет, дающего право на освобождение от уплаты НДФЛ. Если ранее достаточное минимальное время имущественного владения было определено в 3 года, с момента внесения в государственный реестр данных о регистрации имущественного права на комнату, квартиру, участок или дом до отчуждения через продажу, то с 01.01.2016 эта цифра увеличится до 5 лет.

Новые изменения НК всех уравняли в правах: инвалиды и участники ВОВ, прошедшие жар военных действий в Афганистане, шахтёры и доярки — давно вышедшие на заслуженный отдых, инвалиды всех групп и заболеваний, чернобыльцы и обычные россияне платят в бюджет страны всё до копейки.

**Когда необходимо платить НДФЛ от продажи недвижимости?**

В п.4 ст. 228 НК обозначены необходимые действия добросовестных плательщиков НДФЛ. Они самостоятельно исчисляют и уплачивают в соответствующий бюджетный раздел казначейства страны суммы налога на полученные доходы — ст. 225 НК, до 15 июля года, следующего за прошедшим отчётным периодом.

**При этом**: обязанность заполнения и внимательного расчёта НДФЛ от реализации собственного дома, дачи или земли, а также своевременной подачи сведений о возникшем доходе в налоговый орган по месту жительства, возникает периодически у каждого резидента или нерезидента РФ, до 30 апреля года, следующего за прошедшим отчётным периодом (п.1 статьи 229 НК).

**Имущественный налоговый вычет**

Имущественный налоговый вычет в один миллион рублей, минусуемый из дохода от продажи жилья, возможен только для резидента РФ — при сделках с жилым недвижимым имуществом, земельными участками, а также долями в таком имуществе.

Согласно п.13 ст.2 ФЗ № 382 налоговый имущественный вычет предоставляется на основании пп.1 п.2 ст.220 НК при владении недвижимостью менее 5 лет (ст.217.1), в размере не более одного миллиона рублей при продаже жилых помещений и земельных участков или долей в них.

Если было продано в течение календарного года несколько объектов недвижимости, то налоговый вычет применяется всего один раз, после чего налогоплательщик может воспользоваться этой льготой только в следующем году.

**Пример №1**: в результате продажи, купленной год назад однокомнатной «хрущёвки» — за 2 млн руб. с применением налогового вычета 1 млн рублей, указанного в декларации, НДФЛ составит 130 тыс. рублей.

(2 000 000 – 1 000 000) × 13 % = 130 000 рублей.

Указание в декларации о полученном доходе при продаже квартиры подтверждённой документально цены покупки, равной 1,3 млн руб., уменьшит сумму обязательного платежа в бюджет:

(2 000 000 – 1 300 000) × 13 % = 91 000 рублей.

Внимание — налоговый вычет всегда следует применять избирательно, после предварительного просчёта всех возможных вариантов обоснованной законом платы в бюджет. Можно потерять деньги на неправильно применённом имущественном налоговом вычете или получить экономию на уплате НДФЛ, при верном подходе к налоговому вычету из размера полученного от продажи дохода.

**Пример №2**: в результате продажи небольшого домовладения, купленного за 400 тыс. руб. год назад, за цену 1,1 млн руб., с указанием в декларации подтверждённой документально договором купли-продажи стоимости покупки, налог составит:

(1 100 000 – 400 000) × 13 % = 91 000 руб.

Указание в декларации необходимого налогового вычета 1 млн руб., при этой продаже небольшого дома за 1,1 млн рублей, значительно снизит налоговое бремя для продавца:

(1 100 000 – 1 000 000) × 13% = 13 000 руб.

**Пример №3**: указание в декларации документально подтверждённой договором купли-продажи цены покупки однокомнатной «хрущёвки», купленной два года назад и равной 500 тыс. руб., при продаже её за 1 млн руб., заставит бывшего владельца уплатить в казну:

(1 000 000 – 500 000) × 13 % = 65 000 руб.

Грамотное использование законной льготы резидентов страны — налогового вычета при отчуждении апартаментов, подача обоснованных сведений о продаже с его использованием, освобождает добросовестного продавца от необходимости уплаты НДФЛ.

**Действующие на настоящий момент нормы закона**

**Если срок владения продаваемого жилья менее трёх лет**:

Продавцы жилой недвижимости и участков уплачивают НДФЛ равный 13 %, рассчитываемый:

* от положительной разницы между ценой купли и продажи, превышающей 1 млн. руб.;
* при отсутствии документов о стоимости приобретения, согласно п.1.1 и п.2.2 ст. 220 НК — с общей стоимости сделки, уменьшенной на величину налогового вычета 1 млн руб.

**При сроке владения более трёх лет**

На сегодняшний день, при длительности владения недвижимостью более трёх лет, доход от продажи недвижимого имущества налогом не облагается (п.17.1 ст.217 НК).

**Особенности налогообложения нерезидентов РФ**

Налоговыми нерезидентами России являются:

* иностранцы и лица без гражданства, владеющие российской недвижимостью, но постоянно проживающие за пределами РФ;
* обладатели паспортов РФ — собственники жилья, земельных участков, проживающие более 183 дней в году за пределами страны;
* иностранцы и лица без гражданства — владельцы недвижимости в РФ, законно проживающие в России менее 183 дней в году.

**Как рассчитывают и платят налог с продажи недвижимости нерезиденты РФ?**

Нерезиденты РФ уплачивают НДФЛ от продажи российской недвижимости, рассчитанный по ставке 30 % от денежной величины сделки.

Налоговые нерезиденты РФ:

* не имеют льгот;
* не пользуются правом налогового вычета;
* платят НДФЛ вне зависимости от временного периода владения недвижимостью;
* обязаны лично, по электронным каналам связи или почтовым письмом подавать декларацию о полученном доходе от продажи недвижимого имущества в налоговый орган по месту нахождения объекта.

Нерезиденты РФ получают статус резидента и налоговые преимущества при реализации собственной недвижимости, только прожив на законном основании — минимум 183 дня в стране в течение года, когда и был получен доход.

**Может ли нерезидент РФ избежать повторной уплаты налога в своей стране?**

Согласно международному законодательству, местом уплаты налогов с дохода нерезидента является страна возникновения и получения денежных средств. Чтобы избежать двойного налогообложения своих граждан, многие страны мира практикуют заключение между собой специальных соглашений.

Россия имеет ратифицированные международные соглашения и конвенции об устранении двойного налогообложения с 80 ведущими странами мира.

Нерезиденту РФ, уплатившему налог в стране возникновения источника дохода, не придётся платить налоги в своём государстве, подданным которого он фактически является — ст. 232 НК РФ.

**Пример**: вышедшая замуж за иностранца владелица московской квартиры, постоянно живущая вдали от просторов нашей страны, при продаже столичных апартаментов уплатит налог в 30% от стоимости квартиры.

Проживая более 183 дней в году за рубежом, она теряет право налогового резидентства РФ и не может пользоваться преимуществами и льготами российских жителей. Ей необходимо будет лично, по электронным каналам связи или письменно подать декларацию в инспекцию по месту нахождения проданных апартаментов, для исключения повторного обложения налогом по новому постоянному месту проживания за рубежом.

**Пример №2**: студент, приехавший в Россию на учёбу из-за рубежа и арендовавший либо купивший российскую недвижимость, в зависимости от числа дней нахождения в нашей стране, может считаться как резидентом, так и нерезидентом РФ.

Пройдя пять лет обучения в высшем учебном заведении, постоянно проживая в столице РФ, иностранный студент фактически имеет статус резидента нашей страны, оставаясь подданным другого государства.

Но, в процессе подготовки сложной дипломной работы, он неоднократно — за последний год университетского обучения выезжает на свою Родину, находясь там значительно дольше указанных в кодексе 183 дней. Автоматически теряется его право российского резидентства.

Также он лишается возможности получать льготы имущественного налогового вычета в 1 млн рублей и использовать другие преимущества российского налогоплательщика в виде низкой ставки НДФЛ.

Продавая квартиру, он уплатит НДФЛ в 30 % от полной суммы сделки. Если его страна имеет соглашение с РФ об устранении двойного налогообложения, то платить налог второй раз у себя на Родине ему не придётся.

**Особенности уплаты налога резидентами РФ**

Налоговые резиденты РФ — это граждане России, иностранные граждане и лица без гражданства, законно пребывающие на территории страны более 183 дней, в течение следующих подряд двенадцати месяцев.

Это могут быть самые различные категории граждан:

* студенты, прибывшие на учёбу в институты и университеты;
* высококвалифицированные специалисты-контрактники;
* родственники из ближнего и дальнего зарубежья, прибывшие погостить к родным;
* иностранные граждане, оформившие супружеские отношения с гражданами России и постоянно проживающие на территории страны;
* иностранные туристы, исследователи и путешественники, пребывающие в длительных походах и экспедициях на территории РФ;
* прочие граждане, законно проживающие на территории РФ.

**В настоящее время и до 01.01.2016 года, НДФЛ рассчитывается двумя способами:**

**Первый способ**: по ставке 13 % от положительной разницы (полученного дохода) между подтверждённой стоимостью приобретения жилья и продажной ценой.

**В качестве примера:** можно привести простейший случай покупки молодой семьёй однокомнатной квартиры в ближайшем Подмосковье за цену в 1,7 млн руб. Увеличение вдвое количества членов семьи потребовало срочного расширения жилплощади и покупки нового просторного жилья, что привело к продаже однокомнатной «хрущёвки» через год уже значительно дороже, за 2,3 млн рублей.

Ставка налога 13% умножается на полученную прибыль — разницу 600 тыс. рублей между ценами покупки и продажи.

Таким образом, в бюджет следует уплатить 78 тыс. рублей:

(2 300 000 – 1 700 000) × 13 % = 78 000 руб.

Если бы квартира была в собственности молодой семьи более трёх лет, то при продаже в настоящий момент и до января 2016 года, платить НДФЛ было бы не нужно, но декларацию следует подавать в обязательном порядке.

**Новые положения НК**:

**С 01.01.2016 при сроке владения жильём менее трёх лет**

НДФЛ от продажи жилья — 13 %, рассчитанный, как разница между ценой купли и отчуждения, которая не может быть меньше кадастровой оценки стоимости с коэффициентом 0,7. Понижающий коэффициент 0,7, применяемый к кадастровой оценке стоимости недвижимого имущества — определён в законе, служит для расчёта и определения минимального налогооблагаемого размера доходов граждан, получаемых при продаже недвижимости.

**Положениями ФЗ №382** с 01.01.2016 предусмотрено право субъектов федеральной власти законодательно уменьшать минимальный срок владения имуществом до нуля, как и значение понижающего коэффициента 0,7 — применяемого к расчёту кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Согласно п.13 ст. 2 ФЗ №382 налоговый вычет 1 миллион руб., указанный в пп.1 п.2 ст.220 НК, может использоваться только один раз в течение года при необходимости, для отчуждения жилья, земли, имущественных долей.

Подача налоговых деклараций после проведения сделок с отчуждением недвижимости остаётся обязательной процедурой для бывших владельцев — при продаже за время, меньшее минимального срока владения.

**При сроке владения от трёх до пяти лет**:

Налог 13 %, рассчитанный как разница между ценой покупки и ценой продажи, но не менее — стоимости кадастровой оценки с коэффициентом 0,7.

Согласно п.13 ст.2 ФЗ №382, налоговый вычет возможен (пп.1 п.2 ст.220 НК) — при владении недвижимостью менее 5 лет (ст.217.1), в размере 1 млн руб.

Декларация подаётся в обязательном порядке продавцами недвижимости.

**Более пяти лет**:

Минимальный срок владения жильём, который принимается во внимание только с момента регистрации права личной собственности в государственном реестре до момента фактического отчуждения, увеличен почти вдвое — с 3 до 5 лет (ст.217.1).

Резиденты освобождаются от обязательной уплаты подоходного налога при продаже недвижимости и участков, долей в имуществе.

В этом случае, подача налоговых деклараций после проведения сделок с отчуждением недвижимости не обязательна.

**Пример расчёта налога с 01.01.2016**: Если та же молодая семья продавала бы за 2,3 млн рублей, приобретённую ранее за 1,7 млн руб. однокомнатную «хрущёвку» после 01.01.2016 года, заработав чистую прибыль 600 тыс. рублей и фактическом сроке владения недвижимостью менее пяти лет, пришлось бы учитывать кадастровую оценку недвижимости с коэффициентом 0,7. За исключением случая, когда она была приобретена до 01.01.2016 года и находилась в собственности более трёх лет.

Кадастровая оценка недвижимости, в среднем по регионам России, составляет 50-60% от рыночной цены. Приняв, в качестве примера её за 50%, от рыночной продажной цены квартиры 2,3 млн рублей, равной 1,15 млн рублей и умножив на понижающий коэффициент 0,7, получаем налогооблагаемый доход 805 тыс. руб.

Ставка налога 13 %, умноженная на эту цифру, даёт величину подоходного налога к уплате, равную 104 650 руб. Молодая семья должна поспешить продать квартиру до Нового 2016 года, чтобы не потерять деньги!

**Пример**: если бы молодая семья получила от близких родственников в подарок однокомнатную квартиру, а через год продала её за цену, меньшую миллиона рублей — она бы ничего не платила в бюджет. Если продажная стоимость недвижимости была бы 1,3 млн рублей, пришлось бы уплатить в бюджет налог по ставке 13% от превышения суммы, то есть 39 тыс. руб.:

(1300 000 – 1 000 000) × 13 % = 39 000 руб.

**Пример № 2**: владелец жилья, приобретённого два года назад за 750 тыс. руб. продал её за 1,35 млн рублей, с прибылью 600 тыс. руб. Если он выберет первый способ, то его плата в бюджет составит:

(1 350 000 - 750 000) × 13 % = 78 000 руб.

Если он выберет второй способ и применит имущественный налоговый вычет, то заплатит значительно меньше:

(1 350 000 – 1 000 000) × 13 % = 45 500 руб.

Но это положение применимо при реализации только одного жилого помещения на протяжении календарного года. При повторной продаже в течение двенадцати месяцев второй квартиры, в настоящее время и до январских налоговых изменений, придётся платить налог с полной суммы продажи без имущественного налогового вычета.

Существует законная оговорка, что по одной квартире можно применить первый способ расчёта налога — налоговый вычет в миллион рублей, а по второй уплатить налог с дохода между ценами покупки и продажи жилья — имеется разъяснение МФ РФ от 10.02.2010 03-04-05/9-48.

**Например**: проданы комната в коммунальной квартире в центре города и однокомнатная квартира на окраине, по миллиону рублей каждая. Срок пользования обеими объектами недвижимости меньше минимального.

Комната была куплена и продана за миллион рублей, то есть прибыли нет и платить налогов не нужно. А квартира досталась практически даром, применяя налоговый вычет на 1 млн рублей, также не платим ничего.

Но декларации в налоговую службу подавать необходимо в любом случае.

С 01.01.2016 года: льготы отсутствуют для всех категорий налогоплательщиков.

**Пример**: владелец элитного жилья, приобретённого и зарегистрированного в государственном реестре собственников более пяти лет назад, сегодня продал его за 50 млн. рублей. НДФЛ он не платит, налоговую декларацию подавать не обязан.

**Пример № 2**: владелец комнаты в коммуналке, купивший её около года назад и продавший сегодня за 900 000 рублей, НДФЛ не платит, но декларацию подавать обязан. Он пользуется льготой имущественного налогового вычета, так как срок владения квартирой ниже минимального.

**За второе жильё**, проданное в течение календарного года, необходимо будет уплатить подоходный налог по ставке 13% от чистого дохода, рассчитываемого как разница между ценами покупки и продажи, которая обязана быть не менее 70 % от кадастровой стоимости жилья с коэффициентом 0,7. Цифра понижающего коэффициента может быть разная в регионах страны, так как по закону власти субъектов Российской Федерации могут самостоятельно снижать его значение.

**Пример**: собственник квартиры продаёт её за три миллиона рублей, несмотря на то, что купил он её год назад за 3,5 миллиона рублей. Он уже совершал сделку по продаже собственного жилья в текущем календарном году и воспользовался законными возможностями не уплачивать налог с дохода, так как владел помещением более пяти лет.

При этом средняя кадастровая оценка подобного жилья по региону составляет два миллиона рублей, установленный законом понижающий коэффициент 0,7. Предполагаемый налог на доход при продаже такого жилья может составить:

2 000 000 х 0,7 х 13 % = 182 000 руб.

Скорее всего, лучше подождать следующего налогового периода и совершить повторную сделку с квартирой в новом году. Так можно рационально и в соответствии с законодательством уменьшить налоговые платежи.

**При следующих исключениях, несмотря на недостаточный минимальный срок владения, плательщики освобождаются от уплаты налога**

Льготные ситуации по налогообложению дохода с продаж недвижимости, приобретённой после 01.01.2016 — при сроке владения имуществом от 3 до 5 лет, когда не нужно платить НД, но необходимо подавать налоговую декларацию:

* продажа унаследованного жилья (срок владения считается со дня смерти наследодателя);
* отчуждение подаренной квартиры, комнаты или дома;
* продажа приватизированной недвижимости;
* реализация недвижимости, полученной плательщиком ренты по договору пожизненного содержания.

**Пример:** владелец небольшого дома в деревне, имеющий его во владении более пяти лет, подарил своему сыну год назад половину доли. При продаже дома за 1 200 000 рублей налог будет рассчитываться следующим образом:

((1 200 000/2) – 500 000) × 13 % = 13 000 руб.

Именно так посчитает налоговая НД с доли сына, которая была у него в собственности менее трёх лет. При этом доля отца не будет обложена налогом, так как он владел имуществом более трёх лет (более пяти лет согласно требованиям закона, вступающим в силу с 01.01.2016).

**Доли в недвижимости: как продать часть дома и правильно уплатить налог на сегодняшний день?**

Если вы решили продать за один миллион рублей имеющуюся долю в квартире и хотите воспользоваться правом имущественного налогового вычета на эту сумму, то налоговая инспекция рассматривает только весь «объект недвижимости» целиком, в качестве подпадающего под налоговый вычет и предлагает разделить его на всех сособственников жилья.

**ФЗ № 382 в п.13 ст.2** определяет возможность получения имущественного вычета в один миллион рублей при продаже доли в жилом недвижимом имуществе или земельном участке каждым сособственником, согласно положениям пп.1 п.2 ст.220 НК, при владении долей менее законодательно установленного минимального срока три года, а с 01.01.2016 года пять лет.

Доля в недвижимости попадает под льготу имущественного налогового вычета только тогда, когда она выделена в натуре, признана объектом собственности — например, отдельная комната в коммунальной квартире. Но если доля в квартире, доме или другом недвижимом имуществе не может быть выделена в натуре и иметь свой номер, то под действие льготы о налоговом вычете подпадает вся квартира или дом целиком, каждый совладелец получает свою часть льготы, соответственно имеющейся у него доли.

**Например**: трое друзей купили маленький домик площадью 150 м² на равных долях за 4 млн руб. Соответственно, доля каждого составляет 1/3 часть дома, что в денежном выражении составит миллион триста тридцать три тысячи рублей у каждого. При последующей продаже за шесть миллионов рублей и сроке владения меньше минимального, налог каждого из совладельцев при продаже жилого дома составит:

(2 000 000 - 1 333 333) х 13 % = 86 666 руб.

Каждый из них воспользуется правом имущественного налогового вычета на сумму в один миллион рублей:

Если площадь этого дома позволяет провести разделение на три части в натуре и присвоить номера комнат — то каждый может продать свою долю по отдельному договору купли-продажи и получить налоговый вычет. Налог у одного совладельца составит гораздо большую сумму:

(2 000 000 - 1 000 000) х 13 % = 130 000 руб.

Но, если площадь дома слишком мала или он состоит всего из двух комнат, которые на троих нельзя разделить просто физически, дом продаётся по одному договору купли-продажи и налоговый вычет применяется только один раз, делясь равными частями согласно долям в имуществе. При этом от фактически полученного дохода 2 000 000 рублей отнимают налоговый имущественный вычет 1 миллион рублей, а с оставшейся суммы дохода платят подоходный налог 13 %, согласно имеющимся долям.

Если владелец доли в жилом недвижимом имуществе либо земельном участке решит продать свою часть (приобретённую после 01.01.2016) после пяти лет владения, он освобождается от уплаты НДФЛ.

При необходимости уплаты налога согласно долевой собственности на проданную квартиру, при которой полученный доход поровну делится на всех членов семьи, за несовершеннолетних детей уплачивают налог на доход родители.

**Пример № 2**: Собственник коммунальной квартиры владел 1/3 доли более пяти лет. Одинокая соседка перед отъездом к родным в Израиль на ПМЖ продала ему же около года назад остальные 2/3 доли в квартире. Когда он продал квартиру, то налог не заплатил, согласно налоговому законодательству России.

При несогласии налоговой инспекции с такими случаями и попытками её работников оказать моральное давление на налогоплательщика, следует всегда обращаться в суд.

**Договор дарения и договор мены: платится ли налог?**

Договор дарения недвижимости или земельных участков предусматривает освобождение от уплаты налога дарителя, с обязательной уплатой НДФЛ в размере 13% от оценки БТИ одариваемым лицом.

Договор дарения жилой недвижимости и земельных участков, заключенный между близкими родственниками (мать, отец, сын, дочь, бабушка, дедушка, братья, сёстры), освобождает одариваемое лицо от уплаты подоходного налога с фактически полученного дохода (п.18.1 ст. 217 НК).

Одариваемое лицо, продав недвижимость ранее установленного законом минимального срока (для договора дарения имущества близкими родственниками — срок три года), обязано будет уплатить НДФЛ. При продаже после трёх лет владения имуществом, НДФЛ не платится.

Круг лиц, входящий в понятие «близкие родственники», исключительно точно определён в Семейном Кодексе РФ.

**Например**: получив от родителей в подарок на свадьбу квартиру и не заплатив при этом ничего в бюджет — согласно законодательству, молодая семья — продав квартиру ранее установленного законом минимального предельного срока 3 года, обязана уплатить НДФЛ.

При договоре мены обе стороны сделки обмениваются равноценным имуществом, тем самым не получая дополнительного дохода. Налогообложение такого рода сделки между физическими лицами отсутствует.

**Пример**: при обмене двухкомнатной квартиры стоимостью 1 млн руб. на домик в пригороде ценой 1,1 млн руб., участники сделки налог на доходы физических лиц платить не будут, так как в договоре мены признали равноценность обмена.

**Пример № 2**: договор мены фактически имеет лазейку, при которой может быть получена достаточно серьёзная выгода на уплате налогов при продаже дорогих объектов жилой недвижимости. Фиктивно обменяв без денежной доплаты хороший дом с большим земельным участком, находящимся в пригороде столицы на недорогую однокомнатную «хрущёвку» в сельской местности Нечерноземья, недобросовестный плательщик может фактически украсть у государства очень крупную сумму.

Затевая подобные обмены, следует помнить об административной и уголовной ответственности за умышленные налоговые ухищрения и уклонение от оплаты НДФЛ.

**Ответственность плательщиков налога**

За просрочку времени предоставления налоговой декларации в соответствующие органы установлены различные виды штрафов для недобросовестных граждан, не желающих вовремя информировать инспекторов о наличии повода для уплаты подоходного налога. Положения ст.119 НК содержат указание о пятипроцентном штрафе, исчисляемом ежемесячно налоговиками, исходя из подаваемых с просрочкой сведений о сумме сделки с помещением или землёй и содержащихся в них цифрах ожидаемого налога.

Минимальный размер штрафа составляет тысячу рублей, максимум – тридцать процентов от указанной в декларации величины не уплаченного вовремя НДФЛ, то есть следующего к уплате налога. Именно так законом определены возможные рамки строгого наказания за безответственное поведение налогоплательщика. Начиная со дня, когда должна подаваться декларация о полученном доходе от реализованных домов и дач, налоговая будет начислять проценты от величины указанного продавцом недвижимости налога.

За то, что недобросовестный плательщик налога совершенно забыл перечислить деньги в бюджет страны либо ошибся в цифрах и неправильно сосчитал, написав сумму необходимых для своевременной уплаты государству денежных средств гораздо меньшую, чем следовало по закону, то в соответствии со ст. 122 НК с него взыщут и недоимку и штраф. На первый раз он составит всего 20% от неуплаченной суммы налога, а при доказанном, заведомо умышленном деянии — 40 % от суммы неуплаченного НДФЛ.

Приведенные примеры правильного расчёта налога при продаже недвижимости, отражают законные положения и инструкции государственных органов власти, действующие на настоящий момент, а также вступающие в силу с 01.01.2016 года. Следует помнить о неизменно наступающей ответственности за сокрытие или заведомо неправильное начисление и уплату налогов с доходов физических лиц.

При оформлении сделки покупки либо продажи собственной квартиры советуем получить консультацию работников налоговой службы, специалистов по недвижимости или адвокатов, лучше всего ориентирующихся в изменчивом правовом поле нашей действительности.