При продаже любого имущества, находящегося в собственности физического лица менее 3 лет, *сумма, полученная от такой продажи, образует доход, облагаемый налогом на доходы физических лиц.* Согласно пп. 2 п. 2 ст. 220 Налогового Кодекса РФ *Вы вправе* *уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества. Расходы, связанные с приобретением Вами отчуждаемого имущества состоят из расходов на новое строительство и покупку земельного участка* (на основании подп. 3 п.1. ст. 220 НК РФ).

В подтверждение позиции:

В случае строительства жилого дома на приобретенном в собственность дачном земельном участке (с правом возведения жилого дома) налогоплательщик вправе учесть расходы по его приобретению в составе имущественного налогового вычета (Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 18 апреля 2014 г. N 03-04-05/17989).

Расходы на новое строительство учитываются в составе вычета на основании подп. 3 п.1. ст. 220, пп.3 п.3 ст.220 НК РФ).

Таким образом, Вы должны заплатить налог (13%) только с разницы между ценой продажи и своими расходами, которые состоят из цены покупки земельного участка и расходов на строительство жилого дома.

НДФЛ = 0.13 х (доход от продажи - затраты на приобретение)

**Расходы при строительстве дома, которые можно включить в вычет:**

Перечень расходов, которые Вы можете включить в налоговый вычет при строительстве жилья (*только жилого дома*, - исходя из выписки из ЕГРН данное условие соблюдено) указан в пп.3 п.3 ст.220 Налогового кодекса РФ.

В фактические расходы включаются:

*расходы на разработку проектной и сметной документации;*

*расходы на приобретение строительных и отделочных материалов;*

расходы на приобретение жилого дома или доли (долей) в нем, в том числе не оконченного строительством;

*расходы, связанные с работами или услугами по строительству* (достройке жилого дома или доли (долей) в нем, не оконченного строительством) *и отделке*;

*расходы на подключение к сетям электро-, водо- и газоснабжения и канализации или создание автономных источников электро-, водо- и газоснабжения и канализации*.

Расходы, которые прямо не указаны в этом перечне, учтены быть НЕ могут.

Для уточнения конкретного списка следует руководствоваться ОКВЭД код Раздел F Строительство, для отделки в частности 43.3.

При этом Вы вправе учесть расходы по отделке, произведенные, в том числе, и после регистрации права собственности на жилой дом (Письмо ФНС России №БС-4-11/7253 от 22 апреля 2016 года). Условие - наличие документов, подтверждающих, что при оформлении права собственности на дом отделочные работы не были выполнены (Письмо Министерства финансов Российской Федерации №03-04-05/23340 от 22 апреля 2016 года).

*Для получения вычета вам необходимо подтвердить все расходы документально, то есть иметь на руках все необходимые квитанции, чеки, расписки и (или) другие платежные документы.*

**Расходы по строительству, которые нельзя включить в вычет:**

перепланировка или переустройство уже построенного дома;

реконструкция уже построенного дома (надстроили этаж или пристройку);

*расходы, связанные с оформлением сделок, необходимых для получения разрешения на строительство дома* (Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 19.06.2009 № 03-04-05-01/475);

*приобретение и установка сантехники, душевой кабины, газовой плиты, счетчиков воды и электроэнергии, газового или иного оборудования* (Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 28.04.2008 № 03-04-05-01/139);

*возведение на участке дополнительных построек или сооружений (например, гаража, забора, бани, сарая и т.д.);*

*оплата страхования, оценки недвижимости.*

Обратите внимание!

Если Вы оформили право собственности на дом после 1 января 2016 года и продаете его, то Ваш налогооблагаемый доход зависит от того, является ли указанная в договоре стоимость выше, чем 70% кадастровой стоимости на 1 января года, в котором производится продажа. Если цена продажи дома больше 70% его кадастровой стоимости, то налогооблагаемый доход (и, соответственно, налог) исчисляются только исходя из стоимости, указанной в договоре. Кадастровая стоимость в данном случае не играет никакой роли. Если Вы продадите дом за цену меньшую, чем 70% кадастровой стоимости, согласно п. 5 ст.217.1 НК РФ Вашим доходом в целях налогообложения будет считаться 70% от кадастровой стоимости объекта (цена в договоре не будет играть роли).

**Процесс**

Вы обязаны предоставить в налоговый орган по месту жительства налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ в отношении полученных доходов от продажи имущества.

Декларация подается Вами в срок не позднее 30 апреля года следующего за годом, в котором был получен соответствующий доход (п. 1 ст. 229 НК РФ). В Вашем случае при заключении сделки в 2017 году, - не позднее 30 апреля 2018 года. Соответственно, заплатить налог будет необходимо не позднее 15 июля 2018 года (п. 4 ст. 228 НК РФ).

**Перечень документов для получения вычета**

1. декларация 3-НДФЛ (оригинал) – форму можно скачать по официальной ссылке <https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/ndfl/nalog_vichet/im_nv/im_nv_pri/>
2. справка по форме 2-НДФЛ от работодателя (оригинал);
3. копия первых страниц паспорта (основная информация + страницы с пропиской);
4. договор купли-продажи, акт приема-передачи и платежные документы в отношении сделки 2017 года (подтверждающие Ваш доход);

В отношении дома:

1. выписка из ЕГРН;
2. копии документов, подтверждающих расходы на строительство дома;

В частности:

* 1. на услуги физических лиц - копия договора с физическим лицом, копия расписки (или при безналичном расчете - копия документа о переводе денежных средств);
  2. на услуги организаций - копия договора со строительной компанией, копии платежных поручений (или при наличном расчете – копии приходно-кассовых ордеров, квитанций);
  3. на покупку материалов - копии чеков (товарных, кассовых чеков);

В отношении земельного участка:

1. документы, подтверждающие право собственности на землю (свидетельство о регистрации права собственности или выписка из ЕГРН);
2. документы, подтверждающие Ваши расходы на покупку земли (договор купли-продажи, платежные документы).

Обратите внимание!

При подаче в налоговый орган копий документов необходимо иметь при себе их оригиналы для проверки налоговым инспектором. Копии документов Вы сможете заверить собственноручно.