

Разъясняем особенности уплаты НДФЛ при продаже имущества

С 2025 года введена двухступенчатая шкала по ставкам для НДФЛ при продаже имущества: 13% - для дохода до 2,4 млн руб.; 15% - для дохода более 2,4 млн руб. Рассказываем, как с учетом изменений рассчитать и уплатить налог.

По общему правилу при продаже имущества необходимо задекларировать доход, исчислить и уплатить НДФЛ. При этом полученный доход не облагается налогом и не декларируется, если имущество было в собственности более установленного минимального срока (три года или пять лет, в зависимости от объекта недвижимости, оснований его приобретения и других условий).

Также налог не уплачивается и доход не декларируется при продаже имущества, если сумма полученных доходов от продажи жилья и земельных участков составляет менее 1 млн рублей, а от продажи иного имущества - менее 250 тысяч рублей.

Кроме того, освобождение от налогообложения действует при продаже жилья семьями с детьми, если соблюдены определенные условия (узнать подробнее можно здесь <https://www.nalog.gov.ru/rn26/taxation/taxes/dec/>).

В остальных случаях граждане, продавшие имущество, обязаны подать в налоговый орган декларацию 3-НДФЛ в срок не позднее 30 апреля года, следующего за годом получения дохода, и до 15 июля включительно уплатить налог.

При этом доход от продажи имущества можно уменьшить одним из способов по своему выбору:

- 1) на расходы по приобретению этого имущества;
- 2) на имущественный вычет в размере 1 млн руб. или 250 тыс. руб., в зависимости от вида имущества.

Для уменьшения дохода от продажи имущества на расходы по его приобретению необходимо вместе с декларацией 3-НДФЛ представить в налоговый орган документы, которые подтверждают понесенные расходы (договор купли-продажи, платежный документ на перечисление денежных средств и т.п.).

Налог по-прежнему исчисляется не со всей суммы продажи, а с разницы между суммой дохода от продажи и расходами, связанными с приобретением имущества, или суммой имущественного вычета.

Если доходы от продажи и другие аналогичные доходы физического лица не превышают 2,4 млн руб. за календарный год, то НДФЛ рассчитывается как 13% от суммы дохода от продажи. Если же сумма таких доходов за календарный год превышает 2,4 млн руб., то налог рассчитывается так: 312 тыс. руб. + (сумма дохода от продажи - 2,4 млн руб.) * 15%.

Дополнительная информация о декларировании - на промостранице «Декларационная кампания» <https://www.nalog.gov.ru/rn26/taxation/taxes/dec/>.