

Договор обмена не освобождает от уплаты налога

Межрайонная инспекция ФНС России № 29 по Свердловской области информирует.

В соответствии с пунктом 1 статьи 210 Налогового кодекса Российской Федерации при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы гражданина, полученные им как в денежной, так и в натуральной форме.

К договору мены применяются правила договора купли-продажи. Данная норма установлена пунктом 2 статьи 567 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен. Налогоплательщик, обменявший в 2024 году купленную (приобретенную) в том же году квартиру на равноценную, по факту исполнения договора должен задекларировать доход.

При этом налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета. При продаже жилого помещения, полученного по договору мены и находившегося в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, можно уменьшить доходы от продажи жилого помещения на сумму произведенных расходов, связанных с его приобретением, или заявить имущественный налоговый вычет в размере 1000000 рублей.

При этом доходы от продажи объекта недвижимого имущества освобождаются от налогообложения в случае, если объект недвижимости находился в собственности налогоплательщика более минимального предельного срока владения.

5 лет - минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества в общем случае.

3 года - минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества в случае, если:

- право собственности на объект получено лицом в порядке наследования;
- право собственности на объект получено по договору дарения от члена семьи (близкого родственника по Семейному кодексу РФ);
- право собственности на объект получено лицом в результате приватизации;
- право собственности на объект получено лицом - плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением;
- проданное жилье является для лица «единственным» - то есть в собственности лица (включая совместную собственность супругов) на дату государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика-продавца к покупателю объекта недвижимости (жилого помещения) не находится иного жилого помещения. При этом не учитывается жилое помещение, приобретенное налогоплательщиком (его супругой) в течение 90 календарных дней до момента продажи.

Отчитаться о полученных в 2024 году доходах необходимо до 30 апреля 2025 года.