

Если недвижимость продана ниже кадастровой стоимости

Межрайонная инспекция ФНС России № 29 по Свердловской области информирует, что если сумма дохода от продажи объекта недвижимости меньше, чем его кадастровая стоимость, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, то доход от продажи принимается равным умноженной на коэффициент 0,7 кадастровой стоимости недвижимости.

При определении налогооблагаемого дохода учитывается кадастровая стоимость недвижимости, внесенная в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) и подлежащая применению с 1 января года, в котором произведена государственная регистрация перехода права собственности на проданный объект. А если объект недвижимости образован в течение года, учитывается его кадастровая стоимость на дату его постановки на государственный кадастровый учет.

Если кадастровая стоимость недвижимости отсутствует в ЕГРН на 1 января (или не определена на дату его постановки на государственный кадастровый учет - для вновь образованных объектов), то налогом на доходы физических лиц облагается доход, указанный в договоре купли-продажи.

При этом сумма дохода от продажи недвижимого имущества может быть уменьшена на величину имущественного налогового вычета или на сумму фактически понесенных расходов по приобретению проданной недвижимости.

Например, в 2025 году физическим лицом была продана квартира за 3 250 000 рублей при кадастровой стоимости 5 600 000 рублей (при применении коэффициента 0,7 кадастровая стоимость равна 3 920 000 рублей ($5\,600\,000 * 0,7$)). Квартира приобретена в право собственности в 2024 году за 2 100 000 рублей. При расчете налога налогоплательщик имеет право применить имущественный вычет.

Налогооблагаемая сумма дохода равна 1 820 000 рублей ($5\,600\,000$ рублей $\times 0,7 - 2\,100\,000$ рублей).

НДФЛ к уплате – 236 600 рублей ($1\,820\,000$ рублей $\times 13\%$).

Например, в 2025 году физическим лицом была продана квартира за 3 250 000 рублей при кадастровой стоимости 4 100 000 рублей (при применении коэффициента 0,7 кадастровая стоимость равна 2 870 000 рублей ($4\,100\,000 * 0,7$)). Квартира приобретена в право собственности в 2024 году за 2 100 000 рублей.

При расчете налога налогоплательщик имеет право применить имущественный вычет.

Налогооблагаемая сумма дохода равна 1 150 000 рублей ($3\,250\,000 - 2\,100\,000$ рублей).

НДФЛ к уплате – 149 500 рублей ($1\,150\,000$ рублей $\times 13\%$).