

Порядок обложения НДФЛ с доходов от продажи имущества

Межрайонная ИФНС России № 29 по Свердловской области напоминает о сроке представления налоговой декларации по форме 3-НДФЛ за 2025 год не позднее 30 апреля 2026 года, если получены доходы: от продажи имущества; от продажи ценных бумаг; в порядке дарения; от сдачи в аренду имущества; в виде выигрыша, не превышающего 15 тысяч рублей; иные доходы. Срок уплаты налога на доходы физических лиц (НДФЛ), исчисленного по декларации, - не позднее 15 июля 2026 года.

Не нужно платить НДФЛ и отчитываться в налоговую инспекцию, если недвижимость была в собственности дольше пяти лет, а транспортные средства - больше трех лет.

Минимальный предельный срок владения недвижимым имуществом составляет три года в следующих случаях:

- наследование;
- по договору дарения;
- получено от личного фонда учредителем;
- в результате приватизации;
- по договору ренты;
- у налогоплательщика нет в собственности иного жилого помещения.

При этом не учитывается жилое помещение, приобретенное в течение 90 календарных дней до даты продажи.

Также не нужно указывать доходы от продажи недвижимого или иного имущества (за исключением ценных бумаг) до истечения трех или пяти лет владения, если у налогоплательщика есть право на имущественные налоговые вычеты в следующих размерах:

- 1 млн рублей за налоговый период - для жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, садовые дома или земельные участки (доли в указанном имуществе);
- 250 тысяч рублей - для иного недвижимого имущества;
- 250 тысяч рублей - для иного имущества (за исключением ценных бумаг).

Стоимость проданного объекта недвижимого имущества (имущества) или совокупность доходов от продажи нескольких объектов не должна превышать предельный размер вычета. Если доходы от продажи имущества превышают размер вычетов, то обязанность по предоставлению в инспекцию декларации 3-НДФЛ сохраняется. Сделать это необходимо до 30 апреля 2026 года (если имущество было продано в 2025 году, находилось в собственности менее трех (пяти лет) и его доход от его продажи превышает размер вычета). Уплатить налог необходимо до 15 июля 2026 года.

Налогоплательщик также имеет право на получение имущественных налоговых вычетов по НДФЛ при продаже имущества в виде документально подтвержденных расходов либо в размере, установленном НК РФ. При этом ставки НДФЛ при продаже недвижимости (в совокупности с иными налоговыми базами, к которым применяются данные ставки (например, дивиденды, проценты от вкладов в банках) с 1 января 2025 года установлены следующие:

- 13% - для доходов до 2,4 млн руб. в год;
- 15% - свыше 2,4 млн руб. (применяется не ко всему доходу, а к суммам, превышающим установленную величину дохода).

Для нерезидентов ставка установлена в размере 30%.

Также НК РФ установлена возможность освобождения семей с двумя и более детьми от уплаты НДФЛ при продаже недвижимости при соблюдении следующих условий:

- не менее двух детей до 18 лет (или 24 лет, если они обучаются очно);
- в год продажи имущества либо не позднее 30 апреля следующего календарного года физическое лицо приобрело другое жилое помещение;
- общая площадь приобретенного жилого помещения или его кадастровая стоимость превышает соответственно общую площадь или кадастровую стоимость проданного жилья;
- кадастровая стоимость проданного жилого помещения не превышает 50 млн рублей;
- налогоплательщику, его супругу (супруге), его детям на дату продажи не принадлежит в совокупности более 50 % в праве собственности на иное жилое помещение, которое больше по площади, чем приобретенное жилье.