

СТАТЬЯ НА ТЕМУ:

НОВЫЕ ПРАВИЛА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ДОХОДОВ ОТ ПРОДАЖИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИОБРЕТЕННЫХ ПОСЛЕ 01.01.2016

Соответствующие изменения внесены Федеральным законом от 29.11.2014 № 382-ФЗ. Налоговый кодекс Российской Федерации дополнен новой статьей 217.1 "Особенности освобождения от налогообложения доходов от продажи объектов недвижимого имущества", которой вводится понятие "минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества". По общему правилу он будет составлять 5 лет.

Для целей налогообложения изменен не только срок владения объектом, но и установлен контроль над ценой продажи объекта.

Согласно п. 6 ст. 210 НК РФ (в редакции с 01.01.2016) налоговая база по доходам от продажи недвижимого имущества определяется с учетом особенностей, установленных статьей 217.1 НК РФ.

В новой редакции будет применяться п. 17.1 ст. 217 НК РФ, устанавливающий льготу по налогу на доходы от продажи имущества. С 01.01.2016 не подлежат налогообложению доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период:

- от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе с учетом особенностей, установленных статьей 217.1 НК РФ;

- от продажи иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более.

Согласно п. 2 ст. 217.1 НК РФ доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

Минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет три года для объектов недвижимого имущества, в отношении которых соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

- 1) право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации;

- 2) право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в результате приватизации;

- 3) право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком - плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

В иных случаях минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет. При этом данный срок (5 лет) законом субъекта РФ может быть уменьшен вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества (ч. 1, п. 6 ст. 217.1 НК РФ).

Кроме того, согласно внесенным изменениям заниженная стоимость в договоре купли-продажи от налогов не спасет. Так как, начиная с января 2016 года, в случае, если доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества окажутся меньше, чем кадастровая стоимость этого объекта по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на продаваемый объект недвижимого имущества, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, то в целях налогообложения налогом доходы налогоплательщика от продажи указанного объекта принимаются равными кадастровой стоимости этого объекта по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимого имущества, умноженной на понижающий коэффициент 0,7.

В случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества не определена по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на указанный объект, данная норма не применяется.

В свою очередь, законом субъекта РФ размер понижающего коэффициента (0,7) также может быть уменьшен вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества (ч. 2, п. 6 ст. 217.1 НК РФ).

Помощник прокурора Рыльского района
юрист 3 класса

Э.Н. Харитонова