

С 1 января 2022 года введены изменения в налоговое законодательство, связанные с расчетом НДФЛ при операциях с недвижимостью.

1. В декларации 3-НДФЛ можно не указывать доходы от продажи недвижимости или другого имущества (за исключением ценных бумаг) до истечения трех или пяти лет владения им. Нововведение касается тех, кто имеет право на имущественные налоговые вычеты в следующих размерах:

- 1 млн рублей за налоговый период (календарный год) - 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).

Если же доходы от продажи имущества превышают размер вычетов, декларацию 3-НДФЛ представить все равно придется.

2. При приобретении прав на квартиру, комнату (долю в них) в строящемся доме право на имущественный налоговый вычет возникает с даты передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства по подписанному ими передаточному акту (иному документу о передаче объекта долевого строительства).

В этом случае налогоплательщик имеет право обратиться за получением вычета после государственной регистрации права собственности на недвижимость. Изменения применяются в отношении объектов долевого строительства (доли в них), переданных застройщиком и принятых участником долевого строительства с 01.01.2022.

Основанием нововведения является Федеральный закон от 20.04.2021 № 100-ФЗ.

3. Семьи с детьми теперь освобождаются от уплаты НДФЛ при продаже недвижимости независимо от срока владения этим имуществом. Нововведение касается доходов, полученных от продажи жилья в 2021 году.

Такой порядок применяется при соблюдении ряда условий:

- до 30 апреля следующего года налогоплательщик или члены его семьи приобрели в собственность другое жилье, а в случае долевого строительства оплатили полную стоимость жилого помещения по договору;
- общая площадь приобретенного жилого помещения превышает по площади или в размере кадастровой стоимости проданное имущество.

Кроме того:

- возраст детей до 18 лет (или до 24 лет, если ребенок учится очно);
- кадастровая стоимость проданного жилого помещения не превышает 50 млн рублей;
- налогоплательщик или члены его семьи на дату отчуждения проданного жилья не владеют в совокупности более 50% в праве собственности на иное жилое помещение с общей площадью, превышающей общую площадь купленного взамен старого жилого помещения.

Нововведение распространяется и на те случаи, если доходы от продажи объекта имущества получает несовершеннолетний ребенок из такой семьи.

4. Минимальный предельный срок владения объектом недвижимости, приобретенным по договору ДДУ, отсчитывается с момента полной оплаты стоимости объекта по такому договору. Таким образом, не учитывается момент дополнительной оплаты, связанной с увеличением площади такого объекта после ввода дома в эксплуатацию.

Указанное положение распространяется на доходы физических лиц с налогового периода 2019 года. Данное изменение в законодательство РФ введено Федеральным законом от 02.07.2021 № 305-ФЗ