

МОСКОВСКИЙ РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ 2026

Тема выступления:

**Основные ошибки налогоплательщиков
при взаиморасчетах в сделках с
недвижимостью**

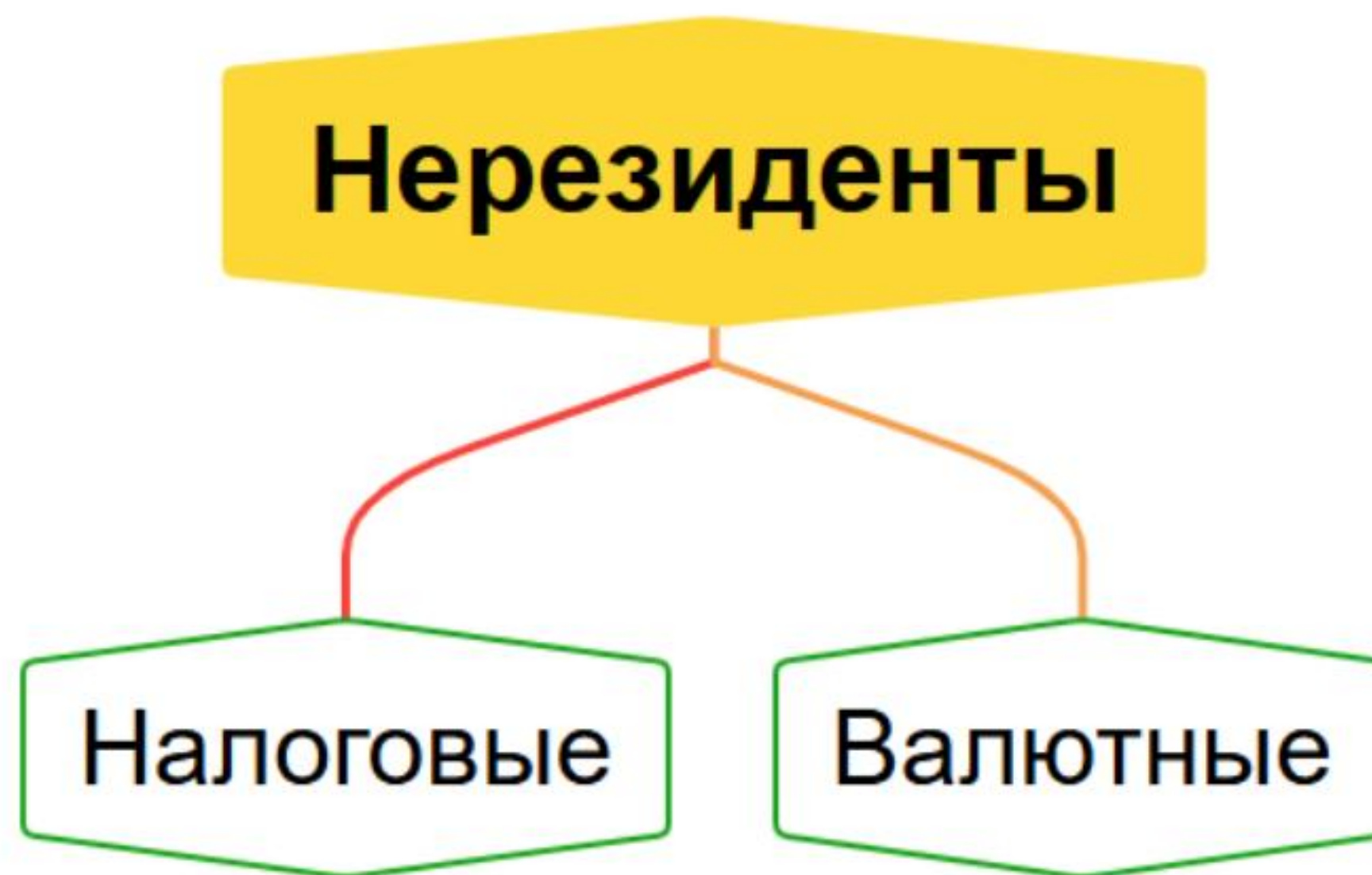


- **Налоговый консультант, эксперт по налогообложению флиппинга**
- **Практикующий риэлтор - стаж более 20 лет**
- **Основатель и руководитель бухгалтерского агентства**
- **Постоянный спикер различных конгрессов и форумов в сфере недвижимости по всей России**
- **Автор статей о налогах в СМИ**



Что нужно учесть при расчетах с нерезидентами?

Какие бывают нерезиденты?

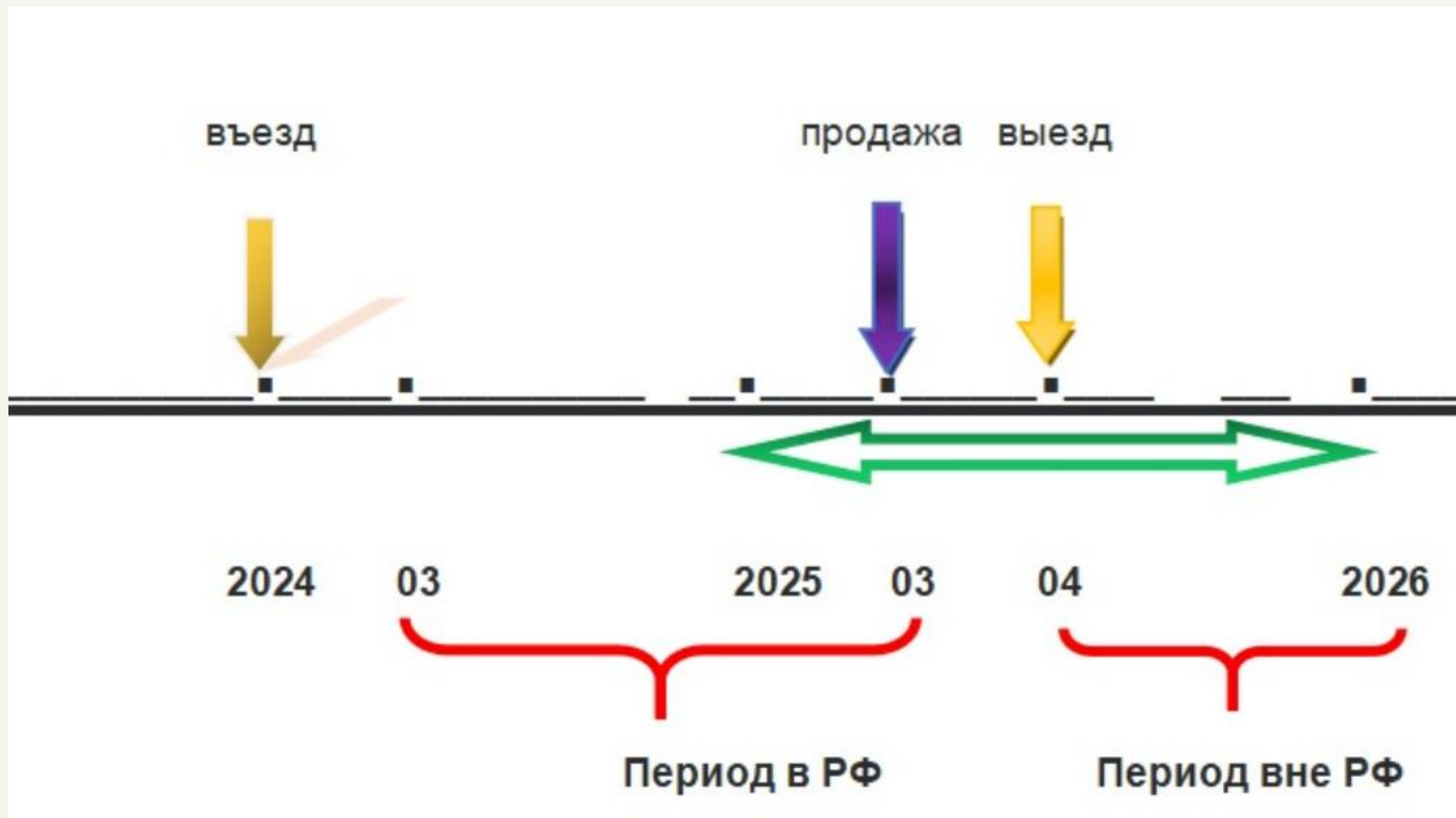


Ошибка

Не учитывается налоговый статус

Налоговый статус - положение физлица, влияющее на его налогообложение

Налоговыми резидентами признаются физические лица, фактически находящиеся в Российской Федерации не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев. Период нахождения физического лица в Российской Федерации не прерывается на периоды его выезда за пределы территории Российской Федерации для краткосрочного (менее шести месяцев) лечения или обучения, а также для исполнения трудовых или иных обязанностей, связанных с выполнением работ (оказанием услуг) на морских месторождениях углеводородного сырья.



**Налоговые
нерезиденты**

Определяется по длительности
пребывания в РФ в течение года

Влияет на ставку налога и
применение вычетов

Не влияет на выбор возможного
способа расчета по сделке

**Налоговые
нерезиденты**

30 %

**Вычеты не
применяются**



Например, Петр в марте 2025 года продал квартиру за 16 млн. рублей, которую купил в 2023 за 12 млн. рублей. В апреле 2025 уехал и до конца года не возвращался.

Какой налог оплатит Петр?



Продавец считал налог так (ОШИБОЧНО):
 $(16 \text{ млн} - 12 \text{ млн}) \times 30\% = 1 \text{ млн. 200 тыс. руб.}$



ПРАВИЛЬНО считать так:
16 млн × 30% = 4 млн. 800 тыс. руб.

Ошибка

Не учитывается валютное резидентство

**Валютные
резиденты**

Физические лица, являющиеся гражданами РФ (независимо от их фактического места проживания и сроков пребывания за пределами РФ)

Иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в РФ на основании вида на жительство РФ (ВНЖ)

**ФЗ от 10.12.2003 N 173-ФЗ "О валютном регулировании
и валютном контроле"**

**наличные расчеты в сделке с недвижимостью, участниками
которой являются валютный резидент РФ и валютный
нерезидент РФ
строго запрещены законом**

Fresh Up!

МОСКОВСКИЙ
РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ



ГРМ

Гильдия
риэлторов
Москвы

2026

Занижение/завышение в договоре чем грозит?

Занижение причины:

- уход от налогов**
- подтверждение источников дохода**
- иное**

Петр продал в 2025г. квартиру за 16 млн. рублей,
купил за 10 млн. рублей. Стоимость занизил.

Налог: $(16 \text{ млн} - 10 \text{ млн}) = 6 \text{ млн.руб}$

$2,4 \text{ млн. рублей} * 13\% = 312 \text{ тыс}$

$3,6 \text{ млн. рублей} * 15\% = 540 \text{ тыс}$

$312 + 540 = 852 \text{ тыс}$

Какой будет налог, если налоговая обнаружит
занижение?





**Налог будет с 16 млн.
2,4 млн. рублей*13%=312 тыс
13,6 млн. рублей*15%=2 040 тыс
312+2 040=2 352 тыс**

**НАЛОГ 2 352 000 руб.
Плюс штрафы и пени**

Завышение причины:

- не хватает первоначального взноса**
- кэшбэк**
- быстрая перепродажа**

Любые манипуляции со стоимостью недвижимости — это игра с огнем. Намного безопаснее и спокойнее проводить сделку "в белую", фиксируя реальную цену.

Кадастровая стоимость

**БОльшая из сумм
ДКП или 0,7(1) от кадастровой стоимости***

***смотрим региоальное законодательство (изменения с 2025г.)**

Особенности исчисления НДФЛ при продаже недвижимости ниже кадастровой стоимости

В общем случае 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. Понижающий коэффициент может быть уменьшен вплоть до нуля или увеличен до 1 включительно законом субъекта РФ (абз. 1 п. 2, п. 9 ст. 214.10, пп. 2 п. 6 ст. 217.1 НК РФ).

Кадастровая стоимость
2025г. регионы с
коэффициентом 1 или
100% КС

Архангельская область

Астраханская область

Калининградская область

Краснодарский край

Республика Карелия

Республика Крым

Республика Татарстан

Санкт-Петербург

**Кадастровая стоимость
2026г. регионы с
коэффициентом 1 или
100% КС**

Воронежская область

Курганская область

Курская область

Новгородская область

Новосибирская область

Ростовская область

Тюменская область

Пример. Маргарита (прописка Москва), налоговый резидент, нет детей, есть еще жилой дом, в 2025г. продала:



-квартиру в Москве за 15 000 000 руб., купленную в 2022г. за 11 000 000 руб., кадастровая стоимость - 16 000 000 руб.

-квартиру в Сочи за 17 000 000 руб., купленную в 2022г. за 12 000 000 руб., кадастровая стоимость - 20 000 000 руб.

Как будет считаться налог? Какая налогооблагаемая база?

Пример. Маргарита (прописка Москва), налоговый резидент, нет детей, есть еще жилой дом, в 2025г.

(15 000 000 - 11 000 000)руб.+ (17 000 000 -12 000 000) руб.

налог с 9 000 000 руб.



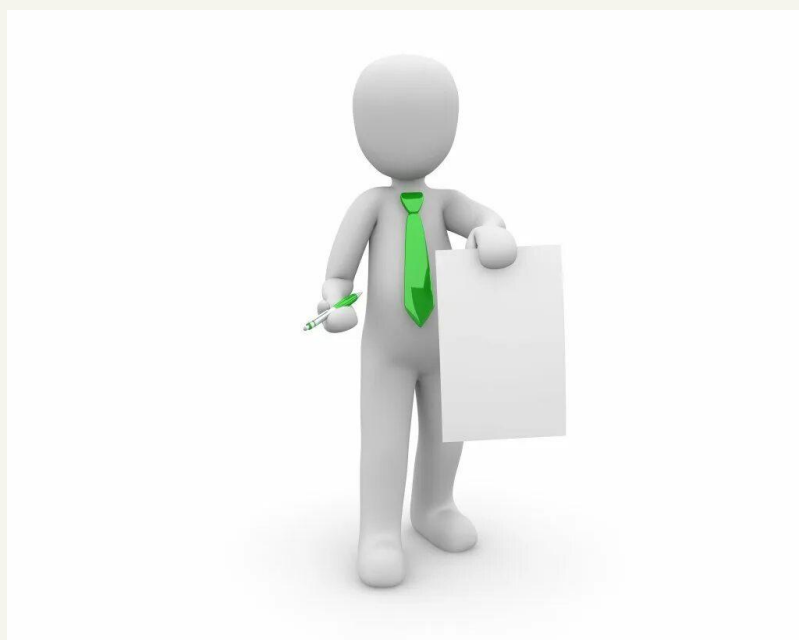
Пример. Маргарита (прописка Санкт-Петербург), налоговый резидент, нет детей, есть еще жилой дом, в 2025г. продала:



-квартиру в Москве за 15 000 000 руб., купленную в 2022г. за 11 000 000 руб., кадастровая стоимость - 16 000 000 руб.

-квартиру в Сочи за 17 000 000 руб., купленную в 2022г. за 11 000 000 руб., кадастровая стоимость - 20 000 000 руб.

Как будет считаться налог? Какая налогооблагаемая база?

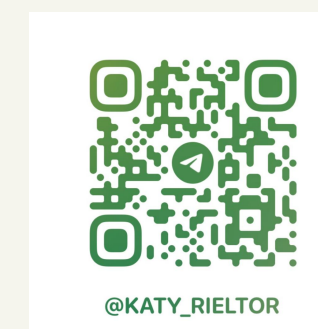


Пример. Маргарита (прописка Санкт-Петербург),
налоговый резидент, нет детей, есть еще жилой дом, в
2025г.

(16 000 000 - 11 000 000)руб.+ (20 000 000 -12 000 000) руб.

налог с 13 000 000 руб.

Письмо в ТГ-канале



Fresh Up!

МОСКОВСКИЙ
РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ



ГРМ

Гильдия
риэлторов
Москвы

2026

Особенности расчетов при мене

МЕНА - это сделка, в ходе которой стороны обязуются передать в собственность друг друга один товар в обмен на другой.

К договору мены применяются правила купли-продажи. Каждая из сторон в таком случае признается продавцом товара, который она обязуется передать.

При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.



Мена с доплатой



Конституционный суд РФ Постановление 1-П 15.01.2026

Согласно материалам дела принадлежащий заявительнице земельный участок она обменяла по договору мены на земельный участок той же категории с меньшей кадастровой стоимостью. По условиям договора участки признавались равноценными, обмен производился без каких-либо доплат.

Что сказал Конституционный суд?

**Мена — это не продажа: Нельзя автоматически приравнивать обмен к двум встречным договорам купли-продажи.
Гражданский кодекс разделяет эти понятия.**

Что сказал Конституционный суд?

Налог с реального дохода: Налогом облагается только реальное улучшение имущественного положения (доход).

Если стороны обменялись равноценным имуществом (даже по оценке в 500 рублей) и не получили денег — налога нет.

Если в результате обмена человек получил имущество, которое явно дороже того, что он отдал, налог нужно платить только с этой разницы, а не со всей стоимости полученной недвижимости.

Что сказал Конституционный суд?

Доход возникает, только если кадастровая стоимость полученной недвижимости выше, чем кадастровая стоимость отданной. Налог платится с этой положительной разницы.

Конституционный суд РФ Постановление 1-П 15.01.2026

В связи с имеющейся правовой неопределенностью федеральному законодателю надлежит внести в НК РФ вытекающие из настоящего Постановления изменения в части правового регулирования обложения НДФЛ полученных по договору мены недвижимого имущества доходов физических лиц, не осуществляющих предпринимательскую деятельность.

Конституционный суд РФ Постановление 1-П 15.01.2026

Пока законодатели не приняли новые поправки, НДФЛ при мене физлицами:

Налог платится только с разницы, если кадастровая стоимость полученной недвижимости выше, чем отданной.

Если кадастровая стоимость объектов равна, налога и декларации нет.

Доказывать неравноценность сделки (если она неочевидна) теперь должна налоговая инспекция.

В расчет берется именно кадастровая, а не рыночная стоимость.



Особенности расчетов при рассрочке

Согласно пункту 1 статьи 210 Кодекса при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной форме, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды, определяемой в соответствии со статьей 212 Кодекса.

Сумма налога на доходы физических лиц исчисляется по итогам налогового периода применительно ко всем доходам налогоплательщика, дата получения которых относится к соответствующему налоговому периоду

Доходы, полученные налогоплательщиком от продажи в том числе имущества, учитываются при определении налоговой базы (отражению в налоговой декларации) по налогу на доходы физических лиц за налоговый период, в котором указанные доходы были фактически получены.

Пример. Маргарита (прописка Москва), налоговый резидент, нет детей, есть еще жилой дом, в 2025г. продала в рассрочку:

-квартиру в Москве за 15 000 000 руб., купленную в 2023г. за 12 000 000 руб., кадастровая стоимость - 9 000 000 руб.

Согласно договора предусмотрены следующие платежи:

2026г. - 10 000 000 руб.

2027г. - 5 000 000 руб.

**Когда нужно подавать декларацию? Как будет считаться налог?
Какая налогооблагаемая база?**



@KATY_RIELTOR

ПОЛУЧИ
Порядок расчетов с нерезидентами
в сделках с недвижимостью

1. Подписка на канал
2. Отзыв под последним постом
или в соцсетях

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

