

# МОСКОВСКИЙ РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ 2026

Тема выступления:

Налоговый чек-ап. Ключевые  
изменения в НК РФ при  
продаже недвижимости

## Екатерина Осина



- Налоговый консультант по сделкам с недвижимостью
- Эксперт по возврату налоговых вычетов
- Основатель образовательных программ по оформлению Деклараций 3-НДФЛ, в т.ч. по оптимизации налогов при продаже имущества
- Автор статей о налогах в СМИ
- Спикер по налогообложению физических лиц на Международных и Всероссийских Жилищных Конгрессах, Форумах, Конференциях и Марафонах
- Действующий Декларант - практик



VERNY\_NALOG\_RF



[vk.com/verny\\_nalog\\_rf](https://vk.com/verny_nalog_rf)



8 903 163 68 20

## НАЛОГИ

Налоги с заработной платы рассчитывает работодатель

Имущественные налоги – расчет производит налоговый орган

Налоги при продаже движимого и недвижимого имущества –  
должен рассчитать самостоятельно и заплатить продавец



**ДО 30 апреля** следующего года за отчетным – необходимо самостоятельно предоставить Декларацию 3-НДФЛ или пояснение об отсутствии обязанности в подаче декларации и уплате налога

**ДО 15 июля** – необходимо оплатить налоги



# КОГДА МОЖНО ПРОДАТЬ КВАРТИРУ И НЕ ПЛАТИТЬ НАЛОГ?(СТ. 217,1 НК РФ)

Если истек срок владения, то нет дохода, нет налога и не нужна Декларация  
(зависит от способа приобретения объекта)

**5 ЛЕТ**

Общий срок владения

**3 ГОДА**

- Приватизация
- Наследование
- Единственное жилье
- Дарение от близкого родственника
- Пожизненное содержание с иждивением
- Регионы с 3-х летним сроком владения

**ЛЮБОЙ СРОК**

- 382-ФЗ Начиная с 2021г.
- Продажа
- до 1 млн ₽

**Нет срока**

Уступка прав требования

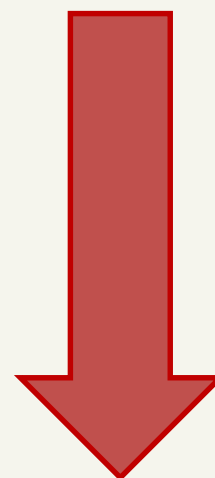
## Если по продаже таких объектов не было в ИФНС предоставлено **ПОЯСНЕНИЕ** об отсутствии обязанности в подаче декларации

3 ГОДА

- Приватизация
- Наследование
- Единственное жилье
- Дарение от близкого родственника
- Пожизненное содержание с иждивением
- Регионы с 3-х летним сроком владения

ЛЮБОЙ СРОК

- 382-ФЗ Начиная с 2021г.
- Продажа
- до 1 млн ₽



**То можно получить требования, Акты КНП и Решения о привлечении  
к ответственности за совершение налогового правонарушения с  
суммами задолженностей**



**2 825 550.00 ₺**

Сумма к уплате



**9 091 928.85 ₺**

У Вас есть задолженность



**4 303 180.27 ₺**

Сумма к уплате, включая задолженность



Оплатить

Детали →

**5 520 047.00 ₺**

Сумма к уплате, включая задолженность



**5 216 552.73 ₺**

Сумма к уплате, включая задолженность



**3 137 946.33 ₺**

У Вас есть задолженность



Оплатить

Детали →

## Сроки владения недвижимостью

от какой точки вести отсчет срока

- ▶ **Дата регистрации в Росреестре** - ДКП, строительство, дарение, мена, рента
- ▶ **Дата полной оплаты по договору(жилье)** - ДДУ, ЖСК, Инвестирование
- ▶ **С даты смерти наследодателя** – наследство
- ▶ **Срок с даты собственности на первоначальную долю** по приобретению новой доли в имуществе
- ▶ **Ранее возникшее право** – объект до 1998 года, собственность после 2000 года
- ▶ **Супружеская собственность** – с даты приобретения имущества в браке (ДКП-Росреестр, ДДУ – полная оплата)



## Сроки владения недвижимостью

от какой точки вести отсчет срока

- ▶ **Объединение жилых объектов** – с даты приобретения последнего (с 2024 года)
- ▶ **Раздел жилья** – с даты собственности на первоначальный объект (с 2024 года)
- ▶ **Решение суда** – с даты вступления в законную силу решения суда
  
- ▶ **Расторжение договора:**
  1. Сделка признана недействительной – срок с даты первоначального приобретения
  2. Расторжение договора – новая дата регистрации собственности в Росреестре

ФЗ от 31.07.2024г № 193-ФЗ

Исчисление срока владения земельным участком в результате раздела в  
связи с изъятием

(распространяется на доходы, полученные начиная с 2024г.)

► В минимальный предельный срок владения ЗУ, образованным в результате раздела или перераспределения исходного ЗУ **в связи с изъятием для государственных и муниципальных нужд**, включается срок нахождения в собственности налогоплательщика исходного земельного участка, из которого был образован указанный ЗУ.

## Объединение/раздел земельных участков

**П. 2 ст. 217.1 дополнен абз. 9 на основании федерального закона № 449-ФЗ от 12.12.2024г. новыми сроками по разделу, выделу и объединению ЗУ, начиная с продаж в 2025 году.**

**Подходят участки для:** ↓

- ИЖС
- ведения личного подсобного хозяйства
- размещения гаражей для собственных нужд
- ведения садоводства или огородничества для собственных нужд

**Срок нахождения в собственности с момента собственности исходного ЗУ или исходных ЗУ.**

**В случае образования ЗУ или нескольких в результате объединения – срок с даты возникновения права собственности на последний из исходных ЗУ**

**При разделе исходного участка положения применяются если количество земельных участков, образованных при разделе или выделе доли или долей, находящегося в долевой собственности, **не должно превышать двух!****

Как считаются налоги, до 2024 года включительно?

Налог считают от той стоимости, которая больше:

СТОИМОСТЬ В ДКП **ИЛИ** 70% от КС

**Начиная с 01.01.2025 года**

Регионы самостоятельно могут увеличить с 0,7 до 1 понижающий коэффициент, применяемый для определения дохода налогоплательщика от продажи объекта недвижимости в случае, если доходы налогоплательщика от продажи имущества меньше, чем кадастровая стоимость этого Объекта (176-ФЗ от 12.07.2024г)

2025	2026
Архангельская обл. Астраханская обл. Санкт-Петербург Республика Татарстан Калининградская обл. Республика Карелия Республика Крым Краснодарский край	Воронежская область Курганская область Новгородская область Новосибирская область Ростовская обл Тюменская область Курская область

**Пример:** Продажа ЗУ за 1 000 000р.  
КС 1 800 000р

**ДО 2024 года включительно**

**Начиная с продаж 01.01.2025 года**

Налог **33 800р** считается с 1260000р.  
(70% от КС)  
Декларацию подать необходимо

Налог **104 000р** считается с 1800000р.  
(100% от КС)  
Декларацию подать необходимо

## **Письмо Минфина**

**№ 03-04-05/37481 от 15.04.2025**

### **Об НДФЛ с доходов от продажи недвижимого имущества, в том числе если законом субъекта РФ увеличен понижающий коэффициент**

По мнению Департамента, особенности определения налоговой базы по доходам, полученным от продажи недвижимого имущества, установленные законом субъекта Российской Федерации, применяются физическими лицами, являющимися плательщиками налога на доходы физических лиц в отношении указанных доходов по месту жительства (месту учета по иному основанию, установленному Кодексом, - при отсутствии места жительства) в таком субъекте Российской Федерации на момент государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданный объект недвижимого имущества.

## Доходы по ЗП, переуступке, аренда

13% - доход до 2,4 млн.р. в год

15% - доход от 2,4 до 5 млн.р в год

18% - доход от 5 до 20 млн.р. в год

20% - доход от 20 до 50 млн.р в год

22% - доход свыше 50 млн.р в год

## Доходы от продажи недвижимости, дарения, % по вкладам РФ

13% - доход до 2,4 млн.р. в год

15% - доход свыше 2,4 млн.р.

## ИНОСТРАННЫЕ АГЕНТЫ НЕ ОСВОБОЖДАЮТСЯ ОТ НДФЛ по продажам, начиная с 01.01.2026 года

При продаже имущества не зависимо от срока владения

При получении наследства

При получении подарков в любом виде и от кого угодно

Нельзя применить никакие налоговые вычеты и расходы

Налог по ставке 30% независимо от резидентства (признанные хотя бы 1 день в год получения дохода)

Реестр инагентов: <https://minjust.gov.ru/ru/pages/reestr-inostryannykh-agentov/>

## Корректировка льготы при продаже жилья семей с детьми, начиная с 01.01.2026 года

- ▶ возраст детей, признанных не дееспособными, не учитывается
- ▶ количество детей и их возраст смотрим вплоть до 30 апреля следующего года, после года перерегистрации права собственности при продаже освобождаемого помещения
- ▶ в пятом условии льготы семей с детьми сравниваем не только общую площадь, но и КС



Екатерина Осина



VERNY\_NALOG\_RF



[vk.com/verny\\_nalog\\_rf](https://vk.com/verny_nalog_rf)



8 903 163 68 20