

Льготы для семей с детьми. Кто сможет не платить НДФЛ при продаже жилья?

В статью 217.1 Налогового кодекса Российской Федерации внесены поправки, освобождающие от НДФЛ доходы семей с детьми от продажи единственного жилья вне зависимости от того, сколько лет недвижимое имущество находилось в их собственности. Ранее для данной категории граждан действовала общая норма, закрепляющая обязанность уплаты НДФЛ в случае, если объект недвижимости находился в собственности менее установленного срока (по общему правилу – 5 лет, в исключительных случаях – 3 года). С 2022 года улучшить жилищные условия смогут семьи с двумя и более детьми без потерь на уплату налогов.

Для того чтобы воспользоваться такой возможностью необходимо одновременно соблюсти пять условий:

1) налогоплательщик и его супруг (супруга) являются родителями не менее 2 несовершеннолетних детей (возраст детей может быть до 24 лет, если они обучаются по очной форме обучения в организациях, осуществляющих образовательную деятельность);

2) покупка нового жилья должна состояться в календарном году, в котором продано жилое помещение, или до 30 апреля следующего года. При этом для освобождения от НДФЛ недостаточно заключить договор купли-продажи, необходимо завершить государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимость – если речь идет о купле-продаже жилого помещения или полностью оплатить долю – если речь идет об участии в договорах долевого строительства или жилищно-строительном кооперативе;

3) общая площадь приобретенного жилого помещения или его кадастровая стоимость превышает аналогичные показатели проданного жилья;

4) кадастровая стоимость проданной недвижимости – не более 50 млн руб.;

5) на момент продажи жилого помещения ни у гражданина, ни у его детей не должно быть в собственности другого жилья, площадь которого в совокупности больше 50% площади приобретенного жилья.

Например, семья после сделки по продаже однокомнатной квартиры должна была заплатить определенную сумму НДФЛ. Но в том же году купила двухкомнатную - теперь потратит сэкономленные деньги, а не отдаст их в бюджет.

С машинами и нежилыми помещениями так не получится.

Если собственник продаваемого жилья – ребенок? Освобождение будет действовать при соблюдении всех условий. То есть ребенок должен быть членом семьи, где хотя бы двое детей, тогда даже вся принадлежащая ему квартира может быть продана без НДФЛ. При продаже доли, которая принадлежит ребенку, она освобождается от налога в том случае, если его не платят родители по новому закону. Но все доли родителей и детей нужно продать одновременно. Возраст детей для освобождения от налога определяется на дату продажи.

Прокурор района

Д.А.Веселов