

## **Занижение стоимости имущества в договоре купли-продажи стало невыгодным**

ИФНС России по г.Костроме обращает внимание, что с 1 января 2016 года действует новый порядок декларирования доходов физических лиц от продажи недвижимого имущества. Изменения распространяются на объекты, приобретенные в собственность после 1 января 2016 года, и касаются только налогообложения доходов от реализации недвижимого имущества.

Согласно новым правилам срок владения имуществом, необходимый для освобождения от уплаты налога на доходы, зависит от того, каким образом приобретено право собственности на продаваемое имущество. Минимальный предельный срок равен трем годам по объектам, полученным в наследство, в дар от членов семьи или близких родственников, при приватизации или по договору пожизненного содержания с иждивением. Для остальных объектов он составит пять лет. Если продаваемый объект на момент продажи находился в собственности менее минимального срока владения, то продавец будет обязан задекларировать полученные доходы, представив декларацию по форме 3-НДФЛ по сроку 30 апреля года, следующего за годом совершения сделки.

Отдельные физические лица уходят от налогообложения доходов, полученных от реализации имущества, договариваясь с покупателем жилья об указании в договоре купли-продажи суммы сделки в размере до 1 млн. руб.

Налоговая служба предупреждает: для определения доходов от продажи недвижимости после 01.01.2016 года в целях налогообложения следует сравнить стоимость проданного имущества, указанную в договоре купли-продажи, с расчетной величиной, равной произведению кадастровой стоимости объекта по состоянию на 01 января года, в котором зарегистрирован переход права собственности, на понижающий коэффициент 0,7.

В случае если доходы налогоплательщика от продажи имущества меньше, чем его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на продаваемый объект, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, то доходы от продажи указанного объекта принимаются равными кадастровой стоимости этого объекта по состоянию на 1 января года, умноженной на понижающий коэффициент 0,7. Такой порядок установлен в п. 5 ст. 217.1 Налогового кодекса Российской Федерации.

Как и прежде, налогоплательщик вправе применить имущественный вычет, предусмотренный при продаже имущества (1 000 000 рублей) или уменьшить облагаемые налогом доходы на фактически произведенные и документально подтвержденные расходы, связанные с приобретением этого имущества