

Вид имущества, которое продали	Размер вычета
<p>Недвижимость:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· жилой дом,</li> <li>· квартира,</li> <li>· комнаты,</li> <li>· дачный дом,</li> <li>· садовый дом,</li> <li>· земельный участок, доли во всем указанном имуществе</li> </ul>	<p>На выбор:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· вычет в сумме доходов от продажи этого имущества, но не больше 1 000 000 руб.,</li> <li>· фактические расходы на покупку имущества, которое продают</li> </ul>
<p>1. Другое недвижимое имущество, которое купили (капитальный гараж, сарай, машино-место и др.) 2. Движимое имущество, которое купили (некапитальные строения, автомобили и др.)</p>	<p>На выбор:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· вычет в сумме доходов от продажи этого имущества, но не больше 250 000 руб.,</li> <li>· фактические расходы на покупку имущества, которое продают</li> </ul>
<p>Ценные бумаги</p>	<p>Фактические расходы на покупку, хранение и продажу ценных бумаг:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· стоимость ценных бумаг,</li> <li>· оплата услуг депозитария, брокеров и других участников рынка ценных бумаг,</li> <li>· биржевой сбор (комиссия),</li> <li>· проценты по заемным средствам на покупку ценных бумаг и др.</li> </ul>
<p>Доли в уставном капитале</p>	<p>На выбор:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· вычет в сумме дохода от продажи, но не больше 250 000 руб.</li> <li>· фактические расходы на покупку доли, к которым относят: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. взнос в уставный капитал при учреждении общества,</li> <li>2. допвзнос на увеличение уставного капитала, стоимость покупки или увеличения доли в уставном капитале общества</li> </ol> </li> </ul>
<p>Имущественные права при уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве (ДДУ)</p>	<p>Фактические расходы на приобретение имущества по ДДУ</p>

<p>Недвижимое и движимое имущество, которое получили:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· в наследство,</li> <li>· как подарок</li> </ul>	<p>На выбор:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- вычет в сумме доходов от продажи, но не больше 250 000 руб. или 1 000 000 руб.</li> <li>- документально подтвержденная стоимость имущества, с которой заплатили налог при его получении.</li> </ul> <p><b>Если же налог не платили</b>, доход от продажи можно будет уменьшить на расходы дарителя или наследодателя на приобретение этого имущества. Когда такое может быть? Когда имущество получено в наследство. Или в подарок от членов семьи или близких родственников. Тогда НДФЛ не платят.</p> <p>Обратите внимание: такие расходы ранее не должны учитываться дарителем или наследодателем при налогообложении. А вот вычет на приобретение жилья он мог с них получать, это не запрещено.</p> <p>Новые правила вступили в силу с 2020 года. До этого доход можно было уменьшить только на фиксированный вычет</p>
<p>Недвижимость, которую купили за материнский капитал</p>	<p>Недвижимость, которую покупают с учетом маткапитала, нужно оформлять в долевую собственность с детьми. При продаже составляют отдельные декларации 3-НДФЛ на каждого налогоплательщика, включая детей. При этом можно применить на выбор:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· вычет в сумме доходов от продажи этого имущества, но не больше 1 000 000 руб.,</li> <li>· фактические расходы на покупку имущества, которое продают.</li> </ul> <p>Естественно, оба варианта вычета делят пропорционально долям.</p> <p>Чтобы применить вычет в виде фактических расходов, есть условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· квартиру продали в 2017 году и позже,</li> <li>· покупал жилье владелец сертификата на маткапитал или супруг,</li> <li>· члены семьи раньше не учитывали эти расходы, чтобы уменьшить налог.</li> </ul> <p>Раньше доходы всех долевых собственников можно было уменьшить только на вычет 1 000 000 руб. А вычет в виде расходов мог применить только человек, на которого был заключен договор купли-продажи. В результате многие семьи переплатили налог в бюджет. В 2022 году еще можно подать уточненку за 2019 год и вернуть часть налога (или даже весь)</p>

Имущество по договору мены	<p>На выбор:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· вычет в сумме доходов от продажи этого имущества, но не больше 250 000 руб. или 1 млн. руб. (зависит от вида имущества),</li> <li>· фактические расходы на покупку имущества, которое продают.</li> </ul> <p>Расходы можно определить из договора мены или по рыночной стоимости, которую определит оценщик</p>
----------------------------	---

### Пример пересчета налога при продаже квартиры с маткапиталом

*Семья с двумя детьми купила квартиру за 3 млн рублей. Часть оплатили материнским капиталом, а 2,6 млн рублей оплатили из своих денег. Через три месяца детям выделили доли по договору дарения — по 25% каждому. А еще через год продали квартиру за те же 3 млн рублей. Все члены семьи подали декларации, где указали свои доходы от продажи — по 750 тысяч рублей у каждого. За детей тоже.*

*Если применить вычет 1 млн (по старым правилам):*

$$750\ 000\ Р - (1\ 000\ 000\ Р \times 25\%) = 500\ 000\ Р$$

$$500\ 000\ Р \times 13\% = 65\ 000\ Р. \text{ Заплатит каждый.}$$

*По новым правилам в вычет можно поставить расходы на приобретение.*

$$750\ 000\ Р - (3\ 000\ 000\ Р \times 25\%) = 0\ Р. \text{ Налоговая база при таком раскладе равна нулю, налог никто не заплатит.}$$

*Та же семья с той же сделкой сэкономит значительную сумму.*