



НАЛОГ НА ДОХОДЫ

ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ПРИ ОПЕРАЦИЯХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Несколько законных способов
уменьшить ваши налоги или
максимизировать налоговые вычеты

Татьяна Макурова

**Налог на доходы физических
лиц при операциях с
недвижимостью. Самоучитель**

«И-трейд»

2019

УДК 336.1/.5
ББК 65.261.4

Макурова Т.

Налог на доходы физических лиц при операциях с недвижимостью.
Самоучитель / Т. Макурова — «И-трейд», 2019

ISBN 978-5-00144-018-5

В соответствии с Письмом ФНС от 27 декабря 2018 г. № ГД-4-19/25766@, налоговые органы не должны предоставлять консультационные услуги налогоплательщикам, то есть не должны разъяснять все возможные варианты решения проблемной ситуации, последствия каждого из них и давать рекомендации наиболее оптимального варианта решения. Данная книга как раз восполняет этот пробел: вы узнаете, как законно оптимизировать налоги при сделках с недвижимостью, каковы налоговые последствия выбора того или иного варианта оформления сделки. Книга охватывает весь спектр ситуаций, как стандартных, так и неочевидных, приводит примеры оптимизации и содержит ссылки на нормативные документы, разъяснительные письма и судебную практику. Книга предназначена для широкого круга читателей, которые планируют операции с недвижимостью.

УДК 336.1/.5
ББК 65.261.4

ISBN 978-5-00144-018-5

© Макурова Т., 2019
© И-трейд, 2019

Содержание

Введение	5
Часть 1. Незнание закона не освобождает от ответственности, или Когда вы обязаны подать декларацию и уплатить налог	7
В каких случаях необходима подача декларации физическим лицом при операциях с недвижимостью	8
Сроки подачи декларации и сроки уплаты налога	9
В какой территориальный орган ФНС подается декларация	10
Способы подачи декларации	11
Как узнать, есть ли задолженность по налогам	12
Отсрочка и рассрочка по уплате НДФЛ	13
Отсутствие льгот по уплате НДФЛ для пенсионеров, инвалидов, несовершеннолетних детей	14
Отслеживание фактов получения физическим лицом реального дохода от продажи имущества, от сдачи его в аренду, по факту дарения и т.п	15
Санкции за неподачу или несвоевременную подачу декларации	18
Санкции за неуплату налога	19
Принудительное взыскание налогов	20
Срок давности взыскания налогов	22
Ограничительные меры воздействия на должников	23
Уголовная ответственность за неуплату налогов (крупный и особо крупный размер)	24
Судебная практика по ст.198 УК РФ – показательный пример подхода к рассмотрению дела	27
Возбуждение уголовного дела по факту уклонения от уплаты налогов	28
Приоритет судебной практики над разъяснениями Минфина и ФНС	29
Часть 2. Минимизируем налоги при продаже имущества	30
Ставки налога на доход от продажи недвижимости для резидентов и нерезидентов	31
В каких случаях налог с продажи имущества платить не надо? «Безналоговый» срок владения. «Водораздел» 2016 года	32
Отсчет срока владения недвижимостью в зависимости от оснований перехода прав собственности (покупка, наследование, раздел имущества, изменение доли, выдел объекта и другие)	35
Как определяется доход от продажи недвижимости до и после 1 января 2016 года	43
Конец ознакомительного фрагмента.	44

Макурова Татьяна

Налог на доходы физических лиц при операциях с недвижимостью. Самоучитель

Введение

Вы держите в руках переиздание книги, вышедшей в 2013-м году. В данном переиздании учтены изменения и поправки в Налоговый кодекс, а также вышедшие разъяснения компетентных органов, затрагивающие вопросы налоговых вычетов. Кроме того, в обновленной книге основной упор сделан на механизмы законной оптимизации налогообложения.

...В одном из популярных федеральных журналов о личных финансах несколько лет назад я наткнулась на статью о налоговых вычетах. В частности, автор буквально утверждал, что за продажу машины, находящейся в собственности менее 3 лет, государство вернет 16250 рублей (13% от 250 тыс.руб.). В статье о налоговых вычетах, опубликованной в одной из популярных бесплатных газет и продублированной на популярном Интернет-ресурсе, говорилось, что «за покупку квартиры государство вернет целый миллион из бюджета!» (публикация имела место до внесения изменений в Налоговый кодекс (далее НК), согласно которым вычет был увеличен до 2 млн рублей). Вопиюще неграмотные и некорректные статьи размещаются регулярно и тем самым вводят в заблуждение читателей. А ответы экспертов или «экспертов» на профильных форумах по вопросам налогообложения сделок с недвижимостью прямо противоречат друг другу в одной и той же ветке.

Словом, несмотря на общедоступность информации в эпоху Интернета, заблуждений и непонимания в вопросах личных финансов вообще и налоговых вычетов в частности хватает. Кроме того, Интернет не панацея, поскольку его никто не «чистит» от устаревших статей и консультаций на форумах – таким образом, задав поисковый запрос, можно найти устаревший ответ консультанта или ссылки на документы без учета разъяснений по данному вопросу или законодательных изменений, выпущенных позднее и зачастую полностью меняющих существо ответа. Более того, сотрудники налоговых инспекций очень часто некомпетентны и консультируют налогоплательщиков некорректно – чаще всего это происходит неумышленно, однако и случаи умышленного сокрытия законных вариантов минимизации налогов также имеют место. Ибо задача перед налоговыми органами стоит достаточно внятная: повышение собираемости налогов.

Итак, ознакомиться с данной книгой будет полезно всем, кто планирует купить, продать, подарить недвижимость, а также тем, кто, почитав Интернет-форумы (и даже позвонив в налоговую инспекцию со своим вопросом!), уверен, что уплаты налога не избежать.

Не секрет, что Налоговый кодекс регламентирует общие вопросы и не охватывает всего многообразия нюансов, которые могут возникнуть по каждой конкретной сделке, по каждой конкретной ситуации. По этим самым нюансам (после обращения граждан или заинтересованных органов) выпускаются письма, разъяснения, публикуется обзор судебной практики и т.д. и т.п. Все это обычно не находит отдельного отражения в Налоговом кодексе, несмотря на то, что изменения в документ вносятся регулярно. Более того, нередко противоречия, когда позиции налоговых органов, Минфина и судебные решения по одним и тем же вопросам противоречат друг другу!

И уж точно Налоговый кодекс не дает советов, как получить максимальную выгоду – а между тем от того, каким образом вы заявите свое право на вычет, будет зависеть и сумма, причитающаяся к возврату (либо сумма, уменьшающая вашу налогооблагаемую базу).

В рамках данной книги будут подробно рассмотрены различные тонкости законной минимизации налогов при операциях с недвижимостью, даны практические рекомендации по различным ситуациям. Материал изложен доступным «человеческим» языком, поскольку нормативный язык не всегда поддается логическому осмыслению. При этом приведены ссылки на соответствующие статьи Налогового кодекса, письма Минфина и ФНС, постановления суда, что, бесспорно, упростит задачу дискутирования с налоговиками (при необходимости).

Важный момент: в рамках данной книги рассматриваются вопросы налогообложения операций с недвижимостью физических лиц. Индивидуальные предприниматели рассматриваются ограниченно, юридические лица не рассматриваются.

По прочтении книги останутся вопросы? Пишите мне на makurova-t@mail.ru с пометкой «налог» в теме письма.

Часть 1. Незнание закона не освобождает от ответственности, или Когда вы обязаны подать декларацию и уплатить налог

*В формуле «товар – деньги – товар» автор не указал, как ему
удавалось уйти от налогов.
(Афоризм)*

В данной части будут рассмотрены случаи, когда налогоплательщик обязан в установленные сроки задекларировать свои доходы от тех или иных сделок с недвижимостью. Кстати, обязанность подать декларацию не всегда означает обязанность уплатить налог.

В каких случаях необходима подача декларации физическим лицом при операциях с недвижимостью

Говоря человеческим языком (нормативный можно посмотреть в Главе 23 НК РФ, в частности, в ст. 228, а также в связанных статьях и документах – к примеру, на стыке норм Гражданского и Налогового кодексов), вы обязаны подать налоговую декларацию, если вы:

- ✓ продали недвижимость, находившуюся в вашей собственности менее 3 или менее 5 лет (более подробно разбивка по срокам будет рассмотрена ниже);
- ✓ обменяли недвижимость, находившуюся в вашей собственности менее 3 или менее 5 лет;
- ✓ получили вознаграждение по гражданско-правовым договорам (в т.ч. аренды квартир, апартментов, комнат, гаражей, нежилых помещений) от лиц, не являющихся налоговыми агентами;
- ✓ получили доход от продажи имущественных прав, в том числе от уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве;
- ✓ получили недвижимость в порядке дарения от физических лиц, не являющихся членами семьи или близкими родственниками;
- ✓ получили недвижимость по договору купли-продажи в вашу пользу от физических лиц, не являющихся вашими близкими родственниками, или от организации.

Подчеркну: обязанность декларировать указанные выше доходы за предыдущий календарный год лежит на самом налогоплательщике, как и обязанность самостоятельно рассчитать налог к уплате. То есть специально ждать какого-то извещения из налоговой инспекции не надо (имеющие место рассылки информационных писем о необходимости подать декларацию в связи с продажей машины или квартиры следует рассматривать как полезное напоминание).

Сроки подачи декларации и сроки уплаты налога

Налоговым периодом считается календарный год. Для тех физических лиц, кто обязан подать декларацию (опять же не берем в расчет частных предпринимателей, а также тех лиц, которые, не будучи обязанными в силу закона подать налоговую декларацию, претендуют на получение налоговых вычетов), крайний срок подачи – 30 апреля года, следующего за отчетным (п.1 ст.229 НК). Если 30 апреля приходится на выходной или нерабочий праздничный день, то декларация должна быть представлена не позднее ближайшего рабочего дня.

Крайний срок для уплаты налогов – 15 июля (п.4 ст.228 НК).

В случае, если налогоплательщик не должен декларировать полученный доход, а хочет только заявить свое право на имущественный вычет по факту покупки недвижимости, он может подать декларацию в любое время.

«А как же налог на недвижимость?», – можете спросить вы. Не надо мешать все налоговые обязательства в одну кучу. Налоги на имеющееся имущество (в частности недвижимость) не относятся к категории НДФЛ (налога на доходы физических лиц). Уплата налога на имущество физлиц производится отдельно, по факту получения извещения с расчетом суммы к уплате (либо через личный кабинет налогоплательщика), без заполнения налоговой декларации.

В какой территориальный орган ФНС подается декларация

Вы должны подавать налоговую декларацию по месту налогового учета, то есть постоянной регистрации, или прописки, вне зависимости от места получения дохода.

Многих путает оговорка в ст.229 НК, согласно которой лица, на которых не возложена обязанность представлять налоговую декларацию (то есть когда человек хочет только получить имущественный или социальный вычет путем возмещения из бюджета), вправе представить такую декларацию в налоговый орган по месту жительства. Однако ФНС России в письме от 30.01.2015 № ЕД-3-15/290@ сделала вывод, что налогоплательщику, зарегистрированному по месту пребывания в г. Санкт-Петербурге и при этом имеющему регистрацию по месту жительства в г. Москве, для получения социального налогового вычета надо представить налоговую декларацию по НДФЛ в налоговый орган по месту жительства – в г. Москве. П. 2 ст. 11 НК РФ раскрывает понятие места жительства: это адрес, по которому физическое лицо зарегистрировано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. В случае отсутствия у физлица регистрации по месту жительства на территории России по просьбе этого физлица местом жительства может быть назначено место пребывания (временной регистрации). В сухом остатке: декларация подается в налоговый орган по месту постоянной прописки. При отсутствии прописки на территории РФ можно подать декларацию в налоговый орган по месту временной регистрации.

Способы подачи декларации

Подать декларацию можно лично, явившись в инспекцию. Можно отправить все документы по почте (лучше заказным письмом с описью вложений и уведомлением о вручении). В письме обязательно укажите фактический почтовый адрес, по которому вы будете получать корреспонденцию. При подаче декларации по почте датой подачи декларации считается дата отправки по почтовому штемпелю. И если на штемпеле стоит 30 апреля, а в инспекцию письмо с учетом всех праздников будет доставлено, скажем, 13 мая, то это будет означать, что декларацию вы сдали вовремя.

Если место вашей прописки совпадает с местом пребывания, то при выборе между личной явкой и отправкой декларации по почте личная явка предпочтительна, поскольку в этом случае инспектор сразу в присутствии налогоплательщика проверяет правильность заполнения декларации и удостоверяется в полноте всех прилагаемых документов. При отправке декларации по почте в случае некорректного заполнения стадия переписки может затянуться: вам пришлют письмо о том, что декларация заполнена некорректно, ее необходимо исправить. Кроме того, при отправке не заверенных копий документов также могут возникнуть вопросы о надлежащем заверении. Между тем декларация считается представленной тогда, когда нет претензий к ее заполнению или когда устранены замечания.

Однако самый простой вариант – подача через Личный кабинет налогоплательщика на сайте ФНС при наличии усиленной неквалифицированной электронно-цифровой подписи. Эту электронную подпись можно бесплатно самостоятельно сформировать ее в разделе «Профиль» сервиса Личного кабинета. А вот для получения доступа к Личному кабинету потребуется один личный визит в любую налоговую инспекцию независимо от места прописки (потребуется предъявить паспорт и ИНН).

Кроме личного кабинета на сайте ФНС, подать декларацию через Интернет можно на портале ГосУслуг. В этом случае потребуется покупать квалифицированную электронно-цифровую подпись (ЭЦП).

Сдать декларацию в налоговый орган за другого человека можно только по нотариальной доверенности (п.3 ст. 29 НК РФ). При этом не имеет значения, кем налогоплательщику придется этот человек – супругом, родителем или сторонним человеком. Единственным исключением из этого правила является ситуация, когда вы являетесь законным представителем человека (например, опекуном или родителем несовершеннолетнего ребенка).

Как узнать, есть ли задолженность по налогам

Узнать состояние задолженности можно на сайте www.nalog.ru в подразделе «Узнай свою задолженность» (<https://service.nalog.ru/debt>) - достаточно ввести имя, фамилию и ИНН. Более широкие возможности предоставляет сервис «Личный кабинет налогоплательщика». С его помощью можно:

- получать актуальную информацию об объектах имущества и транспортных средствах, о суммах начисленных и уплаченных налоговых платежей, о наличии переплат, о задолженности по налогам перед бюджетом;
- контролировать состояние расчетов с бюджетом;
- получать и распечатывать налоговые уведомления и квитанции на уплату налоговых платежей;
- оплачивать налоговую задолженность и налоговые платежи;
- скачивать программы для заполнения декларации по налогу на доходы физических лиц;
- отслеживать статус камеральной проверки налоговых деклараций по форме № 3-НДФЛ;
- обращаться в налоговые органы без личного визита в налоговую инспекцию.

Для получения регистрационной карты и доступа к сервису «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» необходимо лично обратиться в любую инспекцию ФНС России, независимо от места постановки на учет. При обращении в инспекцию ФНС России по месту жительства при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность. При обращении в иные инспекции ФНС России при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, и оригинал или копию свидетельства о постановке на учет физического лица (свидетельство о присвоении ИНН)/уведомления о постановке на учет.

Также существует ряд мобильных приложений (Росналоги, Госналоги и т.п.) и банковские сервисы, которые в режиме онлайн позволяют узнать текущую задолженность.

Отсрочка и рассрочка по уплате НДФЛ

Этот вопрос регулируется ст.64 НК. Применительно к физическому лицу отсрочка или рассрочка может быть предоставлена в случае причинения этому лицу ущерба в результате стихийного бедствия, технологической катастрофы или иных обстоятельств непреодолимой силы. Для подтверждения таковых обстоятельств надо будет представить подтверждающие документы от госорганов (заключение о факте наступления в отношении данного лица обстоятельств непреодолимой силы и акт оценки причиненного ущерба). Кроме того, отсрочка или рассрочка предоставляется, если имущественное положение физического лица исключает возможность единовременной уплаты налога (необходимо будет предоставить справки о движимом и недвижимом имуществе – за исключением того имущества, на которое по закону не может быть обращено взыскание, о средствах на банковских счетах и т.п.) или если при единовременной уплате налога возникнет угроза признаков несостоятельности (банкротства) заинтересованного лица. В случае предоставления отсрочки или рассрочки ввиду обстоятельств непреодолимой силы проценты с физлица не взимаются, а если льгота предоставлена ввиду тяжелого имущественного положения или угрозы банкротства физлица, то на сумму задолженности начисляются проценты исходя из ставки, равной 1/2 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей за период отсрочки или рассрочки.

С заявлением о предоставлении отсрочки или рассрочки необходимо обратиться в налоговый орган по месту жительства.

В письме Минфина России от 20 апреля 2011 года № 03-02-08/44 указано, что Налоговым кодексом РФ не предусмотрено предоставление рассрочки по уплате налога на доходы физических лиц на срок, превышающий один год.

Отсутствие льгот по уплате НДФЛ для пенсионеров, инвалидов, несовершеннолетних детей

Важно отметить, что каких-то особых льгот по уплате НДФЛ применительно к операциям с недвижимостью для отдельных категорий граждан – будь то пенсионеры, инвалиды, несовершеннолетние дети – нет. За несовершеннолетних детей обязанность по подаче декларации и уплате НДФЛ должны исполнить их законные представители (родители, усыновители, опекуны).

Отслеживание фактов получения физическим лицом реального дохода от продажи имущества, от сдачи его в аренду, по факту дарения и т.п

Если речь идет о сделках купли-продажи, дарения и других операциях с недвижимостью, которые предусматривают официальный переход права собственности на то или иное имущество, то в налоговые органы поступает информация и от Росреестра о переходе прав на недвижимость, и от нотариусов, заверяющих соответствующие договоры, и от других уполномоченных лиц.

В соответствии со ст. 85 НК РФ, *органы, осуществляющие государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, органы, осуществляющие регистрацию транспортных средств, обязаны сообщать сведения о расположенном на подведомственной им территории недвижимом имуществе, о транспортных средствах, зарегистрированных в этих органах (правах и сделках, зарегистрированных в этих органах), и об их владельцах в налоговые органы по месту своего нахождения в течение 10 дней со дня соответствующей регистрации, а также ежегодно до 15 февраля представлять указанные сведения по состоянию на 1 января текущего года. Органы (учреждения), уполномоченные совершать нотариальные действия, и нотариусы, занимающиеся частной практикой, обязаны сообщать о выдаче свидетельств о праве на наследство и о нотариальном удостоверении договоров дарения в налоговые органы соответственно по месту своего нахождения, месту жительства не позднее 5 дней со дня соответствующего нотариального удостоверения, если иное не предусмотрено Кодексом. При этом информация об удостоверении договоров дарения должна содержать сведения о степени родства между дарителем и одаряемым.*

Кроме того, те налоговые агенты, которые по каким-то причинам не удержали НДФЛ с выплаченного вам дохода, обязаны уведомить об этом налоговую инспекцию и самого налогоплательщика (п. 5 ст. 226 НК).

Кстати, в соответствии с порядком информационного обмена налоговых органов с органами Росреестра об объектах недвижимости и правах на них (порядок утвержден приказом ФНС России от 10.04.2017 № ММВ-7-21/302@), в налоговые органы представляются сведения о кадастровой стоимости с указанием даты её внесения в ЕГРН и даты начала применения, в т.ч. в случае изменения после исправления ошибок либо по результатам её оспаривания (кадастровая оценка нужна для сравнения с договорной суммой сделки, если продается недвижимость, перешедшая в собственность после 1 января 2016 года); для администрирования НДФЛ Приказ предусматривает указание полной информации о цене сделки с объектом недвижимости, в т.ч. условий определения цены в натуральном выражении и размера арендной платы.

Впрочем, граждан чаще волнует вопрос об отслеживании не фактов и официально указанных сумм сделок, а об отслеживании реальных сумм сделок – сегодня, по некоторым экспертным оценкам, до 60% сделок, подлежащих налогообложению, может идти с занижением реальной суммы (если раньше в целях ухода от налогов граждане просто указывали в качестве дохода 1 млн рублей, то сейчас указывают 0,7 от кадастровой стоимости, получая сверху «теневого» доход, либо «уходят в ноль» по формуле «за что купил – за то продал»). В данной связи важно отметить и тот факт, что налоговые органы не любят очень точного соответствия нормативным величинам: так, сумма сделки ровно в 0,7 кадастровой стоимости или бесприбыльная сделка, когда сумма продажи недвижимости равна сумме ее покупки, вызовет подозрения и, возможно, станет поводом тщательнее проверить сведения. Такого рода сделки попадают в «красную» нулевую зону (ноль налогов к уплате). Между тем налог с 50 тысяч рублей по фор-

муле «продал на 50 тыс. дороже, чем купил» составит всего 6500 рублей и при этом выведет налогоплательщика из раздражающей «нулевой» зоны.

В ноябре 2018 года в Госдуму был внесен законопроект № 582466-7 с поправками к закону «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» (за ходом рассмотрения этого и других законопроектов можно следить на сайте <http://sozd.duma.gov.ru> – очень удобный ресурс). В частности, проект уточняет полномочия участников сделок с недвижимостью (какое отношение они, по мнению законодателей, имеют к терроризму, мы рассматривать не будем). Вполне возможно, что в течение 2019 года законопроект будет принят. Согласно документу, риелторы будут обязаны сообщать в Росфинмониторинг о сделках с недвижимостью, включая их реальную цену, а банки – информацию о связанных с ними финансовых операциях, включая распределение сумм между участниками сделок (по действующему на январь 2019 года законодательству, следует сообщать о фактах движения денежных средств в суммах от 600 тыс. рублей, а в случае сделок с недвижимостью – от 3 млн рублей). По мысли законотворцев, такой обмен данными позволит налоговикам взимать неуплаченные налоги. Впрочем, совершенно непонятно, как контролировать в данном случае исполнение этих поправок (к примеру, риелторы могут и не знать о реальной сумме сделки, если продавец и покупатель договорились между собой о выплате части денег сверх суммы договора, а банки не всегда в курсе движения наличных сумм).

Что касается дохода, полученного от сдачи жилья в аренду, то госорганы делают попытки вывести этот рынок из тени, в частности, путем изменения порядка регистрации иногородних или путем рассылки писем тем гражданам, на имя которых зарегистрировано два и более объекта недвижимости (исходя из той логики, что один из них сдается). В каждом регионе свои меры по выводу теневых арендодателей на свет. Так, в Петербурге с конца 2016 года действует межведомственное трехстороннее соглашение между Горжилобеном, МВД по Петербургу и Ленобласти и Управлением федеральной налоговой службы (УФНС) по Петербургу о взаимодействии для выявления теневых арендодателей жилья. Производится физический обход квартир участковым – как по сигналам соседей или бывших арендаторов, так и на основе официальных данных: если у человека в собственности более одного объекта недвижимости, то проверяется предположение, что один из объектов он сдает. Особые подозрения, конечно, вызывает наличие в собственности 3-х и более объектов недвижимости.

А в Москве планируется с 2019 года ввести систему, основанную на анализе big data и учитывающую совокупность информации в сети Интернет (включая объявления о сдаче квартир в аренду), для выявления теневых арендодателей в Московском регионе. С учетом старта с января 2019 года в 4-х регионах (Москва, Московская область, Татарстан, Калужская область) эксперимента по налогу на профессиональный доход (к которому может относиться и сдача жилья в аренду), стоит ожидать усиления соответствующих мер.

Косвенный сигнал налоговикам – безналичные переводы в одном и том же размере на карту в одни и те же числа месяца от одних и тех же лиц, не являющихся родственниками получателю средств. Факт родства можно установить уже с осени 2018 года, когда был завершен первый этап создания единого реестра населения – сейчас все базы данных ЗАГС объединены и доступны налоговикам в электронном виде. Единый реестр населения может быть интегрирован с так называемой автоматизированной системой контроля НДС (АСК НДС). Третья версия системы (АСК НДС-3), которая пока работает в тестовом режиме, предусматривает возможность загрузки сведений из ЗАГСов и интеграцию с банками, а в целом возможности АСК НДС-3 существенно превышают исходную задачу первой версии программного комплекса по выявлению схем неправомерного возмещения НДС.

Впрочем, подозрения в нелегальной сдаче недвижимости в аренду (или ином незаконном предпринимательстве) могут возникнуть и в случае регулярного внесения наличных на собственную карту, если речь идет о примерно одинаковых суммах в одинаковые даты. С учетом

того, что, по экспертным оценкам, нелегально сдается порядка 90% квартир и бюджет лишается налоговых доходов, меры по выявлению теневых арендодателей будут только усиливаться. О наличии таких планов говорят и выпущенные в конце 2018 года Министерством финансов РФ «Методические рекомендации органам исполнительной власти субъектов РФ и органам местного самоуправления, способствующие увеличению доходной базы бюджетов субъектов РФ и муниципальных образований». В документе предлагаются меры по повышению эффективности администрирования доходов региональных и местных бюджетов, а также меры по активизации работы по выявлению потенциальных доходных источников бюджетов. В числе таких мер особо выделено выявление случаев сдачи квартир в аренду без уплаты налога.

Что же касается давно обсуждаемой идеи предоставления налогового вычета арендаторам жилья (с тем чтобы эта мера стимулировала вывод арендодателей из тени), то она сама по себе абсурдна даже с точки зрения экономического смысла. Получается либо перекладывание 13% от сумм арендной платы из кармана одного физлица в карман другого физлица (то есть арендодатель без регистрации ИП заплатил 13% от дохода – арендатор их же получил в качестве вычета), либо убыток для бюджета в размере 7-9 проц.пунктов (легальный арендодатель, зарегистрированный в качестве ИП на 6%, или самозанятый на 4% платят соответственно 6% или 4%, а возмещается арендатору – 13%). А это идет вразрез с исходным смыслом роста налоговых поступлений.

Санкции за неподачу или несвоевременную подачу декларации

Непредставление декларации в установленный срок влечет взыскание штрафа в размере 5% от неуплаченной суммы налога, подлежащей уплате на основании этой декларации, за каждый полный или неполный месяц со дня, установленного для ее представления, но не более 30% указанной суммы и не менее 1000 рублей (ст.119 НК). Таким образом, минимальный штраф составляет 1000 рублей – подчеркну, даже в том случае, если обязанности уплаты налогов не возникает (то есть когда, к примеру, к доходам могут быть применены налоговые вычеты, полностью покрывающие эти доходы).

Важно: если вы подали декларацию 3-НДФЛ, но не заплатили вовремя (то есть до 15 июля) налог, рассчитанный по этой декларации, то к вам нельзя применить штрафы по статье 122 НК РФ (п. 19 Постановления Пленума ВАС от 30.07.2013 № 57). Единственное, что грозит, – это пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый просроченный день уплаты налога.

Если задолженность погашается на этапе получения уведомления о ее наличия, то начислением пени последствия и ограничиваются.

Санкции за неуплату налога

Согласно ст.122 НК, неуплата или неполная уплата сумм налога в результате занижения налоговой базы, иного неправильного исчисления налога или других неправомерных действий (бездействия), влечет взыскание штрафа в размере 20% от неуплаченной суммы налога. Доказанный умысел увеличивает штраф уже до 40%.

Однако штраф может быть применен, если налоговая инспекция обнаружила неуплату налога. Если налогоплательщик сам обнаружил и исправил свою оплошность, оплатил налог и пени, то налоговый орган не вправе применить этот штраф. Также, как было отмечено выше, если вы подали декларацию 3-НДФЛ, то к вам нельзя применить штрафы по статье 122 НК РФ (п. 19 Постановления Пленума ВАС от 30.07.2013 № 57).

Пени начисляются за каждый день просрочки в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка (по состоянию на 1 января 2019 года она составляет 7,75% годовых), при этом сумма пеней, начисленных на недоимку, не может превышать размер этой недоимки (ст. 75 НК).

Злостный нарушитель (не подавший декларацию, игнорирующий требования об уплате налога) платит доначисленный налог, штрафы и пени – все вместе, а также в случае необходимости – судебные издержки.

Принудительное взыскание налогов

В случае, если налогоплательщик игнорирует требования налоговиков об уплате налогов и пеней, то это является основанием для применения налоговыми органами мер принудительного взыскания.

В рамках обеспечения таких мер налоговые органы вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании налога за счет имущества должника, ходатайствовать о наложении ареста на имущество, а также о временном ограничении на выезд должника за границу.

Разберем более подробно. Порядок взыскания налога с физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем, регулируется статьей 48 НК РФ. Взыскание налога, сбора, страховых взносов, пеней, штрафов с физического лица производится только в судебном порядке.

Что касается сроков исполнения обязанности по уплате налогов физлицом, то здесь есть два варианта: когда речь идет об уплате имущественных налогов (на недвижимость, земельный, транспортный), и когда речь идет об НДФЛ (в частности, по операциям с недвижимостью). В первом случае установленный крайний срок уплаты налогов – 1 декабря, во втором случае (с НДФЛ) – 15 июля. Тогда формально недоимка возникает 2 декабря и 16 июля.

Основания для обращения к мировому судье, помимо факта неуплаты налога, – его размер: он должен быть не менее 3000 рублей.

Мировой судья по месту прописки налогоплательщика рассматривает в качестве суда первой инстанции дела о выдаче судебного приказа (ст. 23 ГПК). Мировой судья без проведения разбирательства и без вызова сторон может в 5-дневный срок вынести судебный приказ (его копия направляется должнику в 3-дневный срок). В течение 20 дней после направления копии приказа физлицо вправе представить свои возражения (ст. 123.5 КАС). В случае, если в установленный срок должником не представлены возражения, взыскателю выдается второй экземпляр судебного приказа, заверенный гербовой печатью суда, для предъявления его к исполнению. По просьбе взыскателя судебный приказ может быть направлен судом для исполнения судебному приставу-исполнителю, в том числе в виде электронного документа, (ст. 123.8 КАС). Или работодателю должника – в том случае, если сумма долга не превышает 100 тыс. рублей (этот порог был увеличен с 25 тыс. рублей в конце 2018 года).

Если же возражения представлены в срок, то судья отменяет приказ (ст. 123.7 КАС), а ФНС может подать иск уже в районный суд общей юрисдикции (ст. 48 НК).

Заявление о взыскании подается в суд общей юрисдикции налоговым органом в течение 6 месяцев со дня истечения срока исполнения требования об уплате налога, сбора, страховых взносов, пеней, штрафов (п. 2 ст. 48 НК РФ). Здесь следующие нюансы: если в течение 3-х лет со дня истечения срока исполнения самого раннего требования об уплате налога (пеней, штрафов) общая сумма выставленных налогов (пеней, штрафов) не превысила 3000 рублей, налоговый орган обращается в суд с заявлением о взыскании в течение 6 месяцев со дня истечения указанного трехлетнего срока. Если в течение 3-х лет со дня истечения срока исполнения самого раннего требования об уплате налога (пеней, штрафов), общая сумма выставленных требований превысила 3000 рублей, налоговый орган обращается в суд с заявлением о взыскании в течение 6 месяцев со дня, когда указанная сумма превысила 3000 рублей (п. 2 ст. 48 НК РФ).

Требование о взыскании налога, сбора, страховых взносов, пеней, штрафов за счет имущества физического лица может быть предъявлено налоговым органом в порядке искового производства не позднее 6 месяцев со дня вынесения судом определения об отмене судебного приказа (п. 3 ст. 48 НК РФ). Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления

о взыскании может быть восстановлен судом. К заявлению о взыскании может прилагаться ходатайство о наложении ареста на имущество ответчика в порядке обеспечения требования.

Взыскание налога (пеней, штрафов) за счет имущества физического лица производится последовательно в отношении:

- ✓ денежных средств на счетах в банке и электронных денежных средств, драгоценных металлов на счетах (во вкладах) в банке;
- ✓ наличных денежных средств;
- ✓ имущества, переданного по договору во владение, в пользование или распоряжение другим лицам без перехода к ним права собственности на это имущество, если для обеспечения исполнения обязанности по уплате налога такие договоры расторгнуты или признаны недействительными в установленном порядке;
- ✓ другого имущества, за исключением предназначенного для повседневного личного пользования физическим лицом или членами его семьи.

В случае взыскания налогов за счет неденежного имущества физического лица обязанность по уплате налогов считается исполненной с момента реализации имущества и погашения задолженности за счет вырученных сумм.

Условием взыскания налогов в судебном порядке является соблюдение процедуры принудительного взыскания.

Сама по себе обязанность физлица уплатить налоги не имеет срока давности (см. ниже), но ограничена установленными в НК РФ процедурой и сроками взыскания налоговых долгов через суд.

Срок давности взыскания налогов

Налоговый кодекс РФ действует больше 20 лет, однако некоторые базовые положения до сих пор не нашли в нем отражения, в частности такой важный вопрос, как наличие (или отсутствие) сроков давности взыскания налоговой недоимки. НК не содержит прямое и однозначное указание на предельный период времени, в течение которого неуплаченный налог может быть взыскан налоговыми органами в принудительном порядке. Некоторые изменения в этом направлении были сделаны – так, установлен трехлетний срок давности взыскания ежегодных земельного и транспортного налогов, налога на имущество физических лиц (п. 3 ст. 363, п. 4 ст. 397, п. 3 – 4 ст. 409 НК РФ), но общих положений, применимых ко всем налогам, до настоящего времени нет.

Вопрос, за какой срок могут взыскать налоги, решается неоднозначно. В соответствии со ст. 113 НК, лицо не может быть привлечено к ответственности за совершение налогового правонарушения, если со дня его совершения либо со следующего дня после окончания налогового (расчетного) периода, в течение которого было совершено это правонарушение, и до момента вынесения решения о привлечении к ответственности истекли три года (срок давности). Течение срока давности привлечения к ответственности приостанавливается, если лицо, привлекаемое к ответственности за налоговое правонарушение, активно противодействовало проведению выездной налоговой проверки.

Однако юридически «ответственность за совершение налогового правонарушения» – это штрафы, а также уголовная ответственность, но не сами налоги.

Вместе с тем в соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации (Постановление от 14.07.2005 № 9-П) положения статьи 113 Кодекса по своему конституционно-правовому смыслу при противодействии должника проверке позволяют взыскать с него налоговые санкции за те правонарушения, которые выявлены в пределах сроков глубины охвата налоговой проверки (как мы понимаем, «глубина охвата» теоретически может быть любой).

На практике вопрос, может ли налоговая взыскать задолженность, которой более 3 лет, рассчитывается в пользу государства, а сами налоговики активно идут в суд за восстановлением срока исковой давности. В определенных ситуациях налоговая может взыскать (и взыскивает) задолженность за прошедшие периоды, невзирая на срок давности.

Отмечу, что нормы п. 3 ст. 44 НК РФ не предусматривают такого основания для прекращения обязанности по уплате налога, как истечение срока для взыскания, поскольку «обязанность по уплате налога и (или) сбора прекращается с уплатой налога и (или) сбора».

Если налогоплательщику понадобится справка об отсутствии задолженности по налогам в случае, если он имеет давнюю непогашенную задолженность, по мнению Минфина, *«Факт пропуска налоговым органом срока, установленного налоговым законодательством для взыскания задолженности по налогам, пеням и штрафам в принудительном порядке, не прекращает обязанности налогоплательщика по их уплате. Для получения справки об отсутствии задолженности организации рекомендуется оплатить имеющиеся задолженности по налогам, пеням и штрафам»*.

Ограничительные меры воздействия на должников

В 2018 году законодательно закреплён п.1 ст.67 ФЗ №229 размер долга (в том числе по налоговым обязательствам), ограничивающий выезд за границу – 30 тысяч рублей. Поездка будет сорвана, если гражданин попал в базу должников ФССП (Федеральной службы судебных приставов), то есть если в отношении него возбуждено исполнительное производство. Узнать, есть ли человек в этом списке, очень просто: на сайте ФССП достаточно указать свои ФИО, регион проживания и ИНН – через несколько секунд высветится соответствующая информация. Есть и соответствующие мобильные приложения. Ограничения на выезд снимут, если расплатиться по долгам.

С 2018 года в связи с инициативами ФССП обсуждается тема лишения водительских прав за неуплату налогов. Поскольку лишение прав является действенной мерой взыскания долгов (так, в 2018 году судебные приставы применили эту меру ограничения в 300 000 исполнительных производств, благодаря чему взыскали с должников более 4 млрд руб.), она представляется приставам целесообразной. *«Развитие мер косвенного принуждения – это общемировая тенденция. Мы должны как-то стимулировать превентивно должника выполнять свои обязательства по долгам, –* заявил директор ФССП Дмитрий Аристов в рамках круглого стола «Принудительное исполнение: актуальные проблемы законодательного обеспечения и перспективы развития» (цитата по ТАСС). *– Поэтому надо <...> развивать этот институт в России».* Помимо лишения прав, приставы предлагают отказывать должникам в регистрации транспортного средства и не допускать до сдачи экзамена на водительское удостоверение.

Уголовная ответственность за неуплату налогов (крупный и особо крупный размер)

Субъектами уголовной ответственности по ст. 198 УК РФ «Уклонение физического лица от уплаты налогов, сборов и (или) физического лица -плательщика страховых взносов от уплаты страховых взносов» являются:

- физлица, достигшие 16 лет, имеющее обязанность по уплате налогов и представлению налоговой декларации (в том числе ИП),
- представители физлица, которое должно было выполнить налоговые обязанности (законный или уполномоченный) – например, родители несовершеннолетних,
- лица, фактически осуществлявшие предпринимательскую деятельность через подставное лицо,
- подставные лица, через которые велась предпринимательская деятельность, если их умыслом охватывалось уклонение от налогов (в качестве пособника).

Примечание: Под физическим лицом – плательщиком страховых взносов в настоящей статье понимаются индивидуальные предприниматели и не являющиеся индивидуальными предпринимателями физические лица, которые производят выплаты и иные вознаграждения физическим лицам и обязаны уплачивать страховые взносы в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Уклонение от уплаты налога/сбора влечет уголовную ответственность в случае, если оно совершается одним из двух указанных в законе способов: а) непредставление налоговой декларации или иных документов, представление которых обязательно; б) включение в налоговую декларацию или иные документы заведомо ложных сведений.

В соответствии со статьей 198 УК РФ уголовная ответственность наступает, если не уплачено более 900 тыс. рублей налогов в течение трех лет, при дополнительном условии, что доля неуплаченных налогов превышает 10% подлежащих уплате сумм налогов, либо если не уплачена сумма, превышающая 2,7 млн рублей – без дополнительных условий (в обоих случаях речь идет о неуплате в крупном размере).

В пп. 11, 12 постановления Пленума ВС РФ от 28.12.2006 № 64 «О практике применения...» даны разъяснения, как определяется размер неуплаченных налогов:

- В расчет принимается совокупная задолженность за период в пределах трех финансовых лет подряд либо долг за отдельный налоговый период, если он достигает соответствующих значений. Сопоставление производится с суммой начисленных налогов (включая неуплаченные) за этот же период.
- Суммируются как налоги (в том числе по каждому их виду), так и сборы за весь период, которые не были уплачены в бюджеты различных уровней.
- Налоги за период в пределах трех финансовых лет учитываются и в случае, когда сроки их уплаты выходят за пределы данного периода, и они истекли.

Давайте посчитаем. Итак, 900 тыс. рублей суммы налога (13%-ный НДФЛ) начисляются на доход в 6 923 077 рублей (без учета копеек). К примеру, такая сумма налогооблагаемого дохода возникает при продаже подаренной либо унаследованной квартиры до истечения 3-х лет за 7,924 млн руб. В случае с сокрытием постоянного дохода – скажем, от сдачи в аренду элитного жилья – для привлечения к уголовной ответственности достаточно не декларировать

доход в 2 307 692 руб. в год, или 192 308 руб. в месяц три года подряд. Сумма неуплаченного налога в 2,7 млн рублей возникает с незадекларированного дохода в размере 20 769 231 руб. (в общем-то это налог с официальной суммы продажи московской квартиры за 21,77 млн руб., если она находилась в собственности налогоплательщика менее трех лет и у налогоплательщика отсутствуют документы, подтверждающие стоимость приобретения квартиры, то есть он вправе воспользоваться лишь вычетом в размере 1 млн рублей с суммы продажи).

Наказание: штраф в размере от 100 до 300 тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет, либо принудительные работы на срок до одного года, либо арест на срок до шести месяцев, либо лишение свободы на срок до одного года. Лицо, впервые совершившее преступление, предусмотренное ст. 198 УК РФ, освобождается от уголовной ответственности, если оно полностью уплатило суммы недоимки, пени и штрафы.

Особо крупным размером признается сумма налогов, составляющая за период в пределах трех финансовых лет подряд более 4,5 млн рублей, при условии, что доля неуплаченных налогов превышает 20% подлежащих уплате сумм налогов, либо сумма, превышающая 13,5 млн рублей.

В цифрах дохода (с учетом округления) это выглядит следующим образом: неуплаченный НДФЛ в размере 4,5 млн рублей возникает с 34 615 385 руб., а неуплаченный НДФЛ в размере 13,5 млн рублей возникает с незадекларированного дохода в 103 846 154 руб.

Наказание: штраф в размере от 200 до 500 тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от 18 месяцев до 3 лет, либо принудительными работами на срок до 3 лет, либо лишением свободы на тот же срок. Лицо, впервые совершившее преступление, освобождается от уголовной ответственности, если оно полностью уплатило суммы недоимки, пени и штрафы.

Важно: приведенные выше расчеты налогооблагаемой базы сделаны только по 13%-ному НДФЛ. Пороговая величина неуплаченных налогов для наступления уголовной ответственности может быть существенно меньше, если деятельность физлица была квалифицирована как предпринимательская. При этом не имеет значения, был человек или нет зарегистрирован в качестве ИП. Согласно ст. 11 НК, физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, но не зарегистрировавшиеся в качестве индивидуальных предпринимателей в нарушение требований гражданского законодательства РФ, не вправе ссылаться на то, что они не являются индивидуальными предпринимателями. Так, к примеру, при сдаче в аренду коммерческой недвижимости (нежилых помещений) без регистрации ИП и уплаты налогов основания для привлечения к уголовной ответственности могут наступить уже при сумме 2,72 млн рублей сокрытого дохода.

В эту сумму налоговой недоимки пени и штрафы не включаются.

Если в целях уклонения от уплаты налогов подделываются официальные документы, предоставляющие права или освобождающие от обязанностей, содеянное квалифицируется по совокупности преступлений, предусмотренных ст. 198 и ст. 327 УК РФ «Подделка, изготовление или сбыт поддельных документов, государственных наград, штампов, печатей, бланков».

Что примечательно в данной связи: уклонение от уплаты налогов в соответствии со ст. 198 УК совершается путем непредставления налоговой декларации либо путем включения в декларацию ложных сведений (заниженных сумм налога к уплате). То есть составление декларации с задекларированными доходами и дальнейшая неуплата налога не рассматривается как уклонение от уплаты налогов.

Физические лица не подлежат привлечению к уголовной ответственности за неуплату налогов в крупном размере, если со дня совершения преступления, предусмотренного ч. 1 и 2 ст. 198 УК РФ, истекло два года, поскольку в соответствии со ст. 78 УК РФ по делам небольшой

тяжести давность именно такая. Опять же, обязанность по уплате налога и штрафов это с них не снимает.

Судебная практика по ст.198 УК РФ – показательный пример подхода к рассмотрению дела

Получив доход от продажи унаследованного имущества, находящегося в собственности менее 3-х лет, в нарушение ст.229 НК РФ подсудимая не представила декларацию о доходе (см.в частности Апелляционное постановление Самарского областного суда от 25.08.2017 № 22-5284/17) и не уплатила налог в размере свыше 900 тыс.рублей, что является крупным размером и регулируется Уголовным кодексом. С некоторыми сокращениями существо вопроса таково: дочь унаследовала от умершего отца дом с участком и продала их до истечения 3-х лет владения за 13,7 млн рублей. О необходимости подачи налоговой декларации она не знала, поэтому своевременно ее не подала. Однако впоследствии она подала налоговую декларацию, в которой был исчислен подлежащий уплате налог в размере 161,4 тыс. рублей. Практически весь доход от продажи дома с участком наследница в декларации уменьшила на расходы, связанные с получением доходов от продажи. Поскольку условием вступления в права наследства является уплата долгов за наследодателя, дочь представила расписки, что умерший отец брал в долг значительные суммы денег. Эти долги она якобы погасила за счет продажи имущества отца. Схема не лишена изыщества и не противоречит законодательству, и изначально налоговая инспекция приняла к вычету все указанные налогоплательщиком суммы погашенных за отца долгов. Однако вышестоящая налоговая инстанция при проверке нижестоящей определила, что в ходе камеральной налоговой проверки не были должным образом проведены мероприятия налогового контроля по установлению реальности выдачи займов наследодателю со стороны ряда кредиторов, не исследована возможность выдачи займа и источники получения дохода займодавцами (это, по моему мнению, достаточно важный момент – в случае если вся схема была придуманной, что вероятнее всего, то под удар с точки зрения возможного получения незадекларированных доходов были поставлены люди, согласившиеся «помочь» дочери друга), условия выдачи займа (проценты, дата возврата и т.д.), каким образом происходила передача денежных средств – в наличной или безналичной форме, и так далее. В отношении должностных лиц нижестоящей налоговой инспекции были инициированы служебные проверки.

Предполагается, что при подаче декларации сам налогоплательщик обязан представить бесспорные доказательства произведенных расходов, чего в данном случае сделано не было. Формально позиция налогоплательщика не были опровергнута как лживая, направленная на уклонение от уплаты налога. Речь именно об отсутствии бесспорных доказательств.

«Судом проверены и оценены представленные стороной защиты копии расписок и письменных пояснений, полученных налоговым органом от кредиторов наследодателя <...>, и обоснованно пришел к выводу, что налогоплательщик, неся бремя доказывания обоснованности уменьшения ей суммы облагаемых налогом доходов, не представила каких-либо банковских, иных платежных документов, договоров займа, заключенных в требуемой законом форме, товарных, кассовых документов о произведенных расходах, связанных с приобретением имущества. Таким образом, данные расписки не могут быть признаны в качестве доказательства обоснованности уменьшения суммы облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных налогоплательщиком расходов, связанных с приобретением имущества», – указано в постановлении.

От уголовной ответственности ответчица была освобождена в связи с истечением срока давности, а обязанность уплаты налога в размере свыше 1,4 млн рублей была подтверждена.

Вывод из всего вышеизложенного: позиция налогоплательщика, обвиняемого по ст.198 УК РФ, должна быть подтверждена весомыми доказательствами.

Возбуждение уголовного дела по факту уклонения от уплаты налогов

Есть два повода для начала расследования налогового уголовного дела.

Первый исходит от налоговых органов. Сначала устанавливается, что налогоплательщик имеет недоимку (определяется на основании выездной налоговой проверки или других мероприятий налогового контроля). Не позднее 3-х месяцев с момента выявления недоимки и в течение 20 дней с момента вступления в силу решения налогового органа по результатам налоговой проверки налогоплательщику направляется требование об уплате налога с предупреждением в случае неуплаты недоимки, пеней и штрафов направить материалы в следственные органы для решения вопроса о возбуждении уголовного дела. Это требование должно быть исполнено в течение 8 дней с даты его получения. После того, как пройдут 2 месяца с момента, когда требование должно быть исполнено, в течение 10 дней налоговый орган должен отправить материалы в следственные органы.

Часто на практике ИФНС направляет материалы в следственные органы после вынесения решения о привлечении к ответственности, не дожидаясь окончания процесса обжалования.

Второй. Сообщение о преступлении поступает из органов дознания. Дознание проводится по уголовным делам, по которым предварительное следствие необязательно. К дознанию относятся: органы МВД, ФСБ, государственной охраны, таможни, государственного пожарного надзора, внешней разведки, службы судебных приставов, исполнения наказаний, начальники органов военной полиции Вооруженных Сил Российской Федерации, командиры воинских частей, соединений, начальники военных учреждений и гарнизонов. Потенциально сообщение о совершении налогового преступления может поступить из любого из этих органов, но на практике это в абсолютном большинстве из МВД. Процедура регламентируется, в частности, ст.144 УПК РФ.

Следователь Следственного комитета РФ, получив материалы, в течение 3-х суток проверяет, нет ли оснований для отказа в возбуждении уголовного дела (сроки давности, суммы и т.п.). Если нет, то он готовит необходимые материалы, делает предварительный расчет (если его не сделали органы дознания) и направляет их в вышестоящий налоговый орган по отношению к налоговому органу, в котором состоит на налоговом учете налогоплательщик. Налоговый орган в течение 15 суток с момента получения материалов проверяет, был ли данный налогоплательщик объектом налоговой проверки. Если налогоплательщик проверялся, то следователю направляется заключение о нарушениях налогового законодательства и о правильности предварительного расчета суммы предполагаемой недоимки, а также о том, не находятся ли результаты проверки на обжаловании или не приостановлено ли производство. Если в отношении налогоплательщика проверка еще проводится либо сведений о нарушениях нет, то следователю об этом сообщается. После получения заключения налогового органа, но не позднее 30 суток со дня поступления сообщения о преступлении по результатам рассмотрения этого заключения, следователь принимает процессуальное решение.

Однако в случае если налоговый орган не уложился в отведенный 15-дневный срок, решение принимается и без учета их мнения. Закон позволяет возбудить дело и до получения из налогового органа ответа при наличии повода и достаточных данных, указывающих на признаки преступления. На практике, следователь может возбуждать уголовное дело через несколько дней после получения сообщения о преступлении или выявления признаков уклонения от уплаты налогов в рамках расследования иных дел и даже не дожидаться ответа ИФНС.

Приоритет судебной практики над разъяснениями Минфина и ФНС

Письма ФНС или Минфина устанавливают приоритет судебной практики над разъяснениями финансовых ведомств. Правило зафиксировано в письме замминистра финансов С.Д. Шаталова №03-01-13/01/47571 от 7 ноября 2013 года: *«В случае, когда письменные разъяснения Минфина России (рекомендации, разъяснения ФНС России) по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах не согласуются с решениями, постановлениями, информационными письмами Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, а также решениями, постановлениями, письмами Верховного Суда Российской Федерации, налоговые органы, начиная со дня размещения в полном объеме указанных актов и писем судов на их официальных сайтах в сети «Интернет» либо со дня их официального опубликования в установленном порядке, при реализации своих полномочий руководствуются указанными актами и письмами судов»*. Письмо Минфина налоговики подтвердили собственном письмом и разослали по налоговым инспекциям на местах – см. письмо ФНС России № ГД-4-3/21097 от 26 ноября 2013 года.

В данной связи считаю нужным также упомянуть ст.3 НК РФ, в соответствии с которой *«Все неустранимые сомнения, противоречия и неясности актов законодательства о налогах и сборах толкуются в пользу налогоплательщика»*.

Часть 2. Минимизируем налоги при продаже имущества

*А неплохо бы и государство привлекать к ответственности за
сокрытие от населения его же налогов
(Афоризм)*

Ставки налога на доход от продажи недвижимости для резидентов и нерезидентов

Для физических лиц-резидентов применяется ставка в размере 13% от налогооблагаемой базы. Налогооблагаемой базой является сумма от продажи имущества, уменьшенная на величину имущественного налогового вычета или на сумму в размере расходов, ранее произведенных на покупку этого имущества. Недвижимость, срок владения которой превысил 3 или 5 лет (конкретику по разбивке см. ниже), освобождается от налогообложения.

Для физических лиц-нерезидентов ставка составляет уже 30%, а налогооблагаемой базой является вся сумма дохода от продажи недвижимости (за исключением той, которой налогоплательщик владел более 3 или 5 лет).

Налоговое резидентство не зависит от гражданства налогоплательщика: можно быть гражданином РФ и не быть резидентом, и наоборот. Тонкости определения налогового резидентства применительно к продаже недвижимости будут рассмотрены далее.

В каких случаях налог с продажи имущества платить не надо? «Безналоговый» срок владения. «Водораздел» 2016 года

Налог платить не надо в случаях, если имущество находилось в вашей собственности более 3-х лет и 5-ти лет. В этом случае не надо даже подавать декларацию.

Разберем подробнее. В случае, если вы продаете недвижимость или долю, которая приобретена (или иным образом получена) до 1 января 2016 года, для безналоговой продажи ею достаточно владеть 3 года – срок единый для любых оснований перехода прав собственности.

А в случае, если вы продаете недвижимость, которой начали владеть после 1 января 2016 года, то минимальный срок владения недвижимостью для безналоговой продажи:

- 3 года в случае перехода недвижимости по наследству или в порядке дарения от члена семьи или близкого родственника, признаваемых таковыми по Семейному Кодексу¹ (в данной связи «членами семьи»² будут считаться супруг/супруга, дети и родители, а «близкими родственниками» – родители, дети, дедушки/бабушки, внуки, полнородные/неполнородные братья и сестры; в то время как перечень «близких родственников» применительно к купле-продаже иной); по договору пожизненного содержания (ренты); в порядке приватизации;
- 5 лет в остальных случаях (то есть по договору купли-продажи, в порядке дарения от лица, не являющегося близким родственником, по решению суда и т.д.).

Примечание: здесь необходимо сделать оговорку о забавном разночтении применительно к наследованию. Формулировка НК РФ в ст. 217.1, в частности, определяет трехлетний срок владения, если «право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником». С точки зрения русского языка здесь возможны две трактовки. Первая – когда льготный срок по наследованию предполагается изолированно от степени родства наследодателя. Вторая – когда слова «в порядке наследования или по договору дарения» являются единой конструкцией по отношению к дальнейшему уточнению «от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником». Юристы трактуют эту норму обоими способами и на форумах в ответах юристов вы найдете оба варианта. Я склонна трактовать факт наследства как достаточное основание для трехлетнего льготного срока владения безотносительно степени родства наследника и наследодателя и опираюсь при этом на два момента. Первый и основной – разъяснения Минфина при ответах на вопросы налогоплательщиков, когда относительно наследства нет уточнений о степени родства. Например, цитата из Письма Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 19 июня 2018 г. № 03-04-05/41648: *«В соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 217.1 Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, право собственности на который получено налогоплательщиком в порядке наследования, составляет три года»*. Вы видите здесь где-либо указание на степень родства? Я – нет.

¹ Признание членом семьи по Семейному и по Жилищному кодексу различается. Налоговый кодекс относит к членам семьи лиц, признаваемых таковыми Семейным кодексом.

² См. также судебную практику о признании членами семьи лиц, не являющихся кровными родственниками или супругами, – в разделе «Дарение»

Второй момент вытекает из порядка налогообложения по факту наследования или дарения безотносительно дальнейшей продажи унаследованного или подаренного имущества. Так, одаряемый должен заплатить 13%-ный НДФЛ, если даритель не приходится ему близким родственником. А если имущество подарено близким родственником или унаследовано от кого угодно (в том числе от лица, не являющегося членом семьи или близким родственником) – одаряемый или наследник не платят НДФЛ по факту вступления во владение. Здесь вполне логично провести параллели и со сроком владения.

Далее. Несмотря на прямые законодательные нормы о применении разделения по срокам только для объектов недвижимости, которые продаются, будучи приобретенными после 1 января 2016 года, Минфин дополнительно выпустил письмо от 21 января 2016 г. № 03-04-05/2050, в котором до сведения инспекций доведено, что «при продаже налогоплательщиком после 1 января 2016 года объектов недвижимого имущества, приобретенных им в собственность до 1 января 2016 года, исчисление и уплата налога на доходы физических лиц в отношении доходов, полученных от продажи такого имущества, будут производиться без учета изменений, внесенных в главу 23 Кодекса Законом № 382-ФЗ». Данное письмо было выпущено в связи с массовым некорректным консультированием налогоплательщиков о том, что при продаже любой недвижимости после 2016 года действуют новые правила.

С учетом текучки сотрудников в отделах камеральных проверок физлиц вновь принимаемые на работу сотрудники через некоторое время службы знают, что купленная недвижимость при ее продаже до истечения 5-летнего срока владения облагается налогом, а особо продвинутые знают, что эта норма действует с 2016 года. К сожалению, вас могут проконсультировать, что, если вы продаете в 2019 году квартиру, купленную в 2015 году, то доход от ее продажи облагается НДФЛ, поскольку не истек 5-летний срок владения. Хотя для квартиры, купленной в 2015 году, действует 3-летний срок владения для свободной продажи без декларирования доходов. До конца 2020 года с точки зрения сроков владения для безналоговой продажи (и сумм расчета дохода – но об этом ниже) действуют двойные правила: одни – для недвижимости, которая продается, будучи купленной до 2016 года, другие – для недвижимости, которая продается, будучи купленной начиная с 2016 года. В принципе ваша задача – знать, что в 2019 и 2020 году вы можете без уплаты налога продать недвижимость, которая по любым основаниям перешла в вашу собственность до конца 2015 года.

Важное уточнение: срок владения недвижимостью далеко не всегда отсчитывается с момента перерегистрации права собственности (об этом подробно поговорим дальше), хотя в налоговую инспекцию данные из Росреестра поступают именно в связи с перерегистрациями прав. В случаях, когда срок владения отсчитывается иначе или если у инспектора есть неопределенность по порядку отнесения сделки к 3-х или 5-летнему сроку владения, то в налоговую инспекцию при запросе ими декларации достаточно будет представить подтверждающие документы, которые снимут вопрос подачи декларации.

Примеры:

- Если вам в 2016 году по договору дарения перешла квартира от близкого родственника (например, от матери), то в 2020 году уже истечет трехлетний срок владения, но не истечет 5-летний. Для того, чтобы подтвердить отсутствие необходимости подачи декларации и уплаты налога в случае продажи этой квартиры в 2020 году, достаточно представить свидетельство о рождении и договор дарения.
- Если вы унаследовали квартиру, то в общем случае срок владения отсчитывается с момента смерти наследодателя. Таким образом, с момента смерти наследодателя уже может миновать 3 года, а с момента перерегистрации права собственности – нет. Тогда надо будет представить

свидетельство о смерти наследодателя, свидетельство о праве на наследство по закону или по завещанию и т.п.

Второй вариант отсутствия обязанности по уплате НДФЛ – когда по факту сделки не возникает налогооблагаемого дохода, хотя срок для безналоговой продажи еще не наступил. В этом случае потребуется подать «нулевую» декларацию (то есть 0 налога к уплате). За неподачу «нулевой» декларации предусмотрен штраф в размере 1000 рублей.

Отсчет срока владения недвижимостью в зависимости от оснований перехода прав собственности (покупка, наследование, раздел имущества, изменение доли, выдел объекта и другие)

Как было указано выше, не всегда срок владения объектом недвижимости отсчитывается с момента регистрации права в Росреестре.

Ниже приведены разные ситуации со ссылками на соответствующие разъяснения. Разъяснения (реквизиты соответствующих писем) приводятся выборочно, поскольку по одному и тому же вопросу могут существовать десятки аналогичных писем.

- Покупка квартиры на первичном или вторичном рынке

Срок владения будет отсчитываться с момента регистрации права собственности. Нюанс: момент подписания акта приема-передачи в случае «первички» является отправной точкой для получения имущественного налогового вычета по факту покупки квартиры, но не отправной точкой для отсчета срока владения. Многие до сих пор смешивают эти факторы воедино.

- Переход в порядке дарения

Срок владения будет отсчитываться с момента регистрации права собственности.

- При изменении размера доли в собственности на квартиру

Здесь существует сразу три подхода.

Наиболее распространенный подход, который выучили практически все налоговые инспекторы, состоит в том, что срок владения будет отсчитываться с первичной даты регистрации прав на квартиру – вне зависимости от оснований, по которым переходили в собственность последующие доли. Дата, когда получили новое свидетельство, значения не имеет, срок владения заново не исчисляется – см. Письмо Минфина России от 19 июля 2016 г. № 03-04-05/42215, Письмо Минфина России от 25 декабря 2017 г. № 03-04-05/86232 и др.

Выдержка-обоснование из письма №03-04-05/86232 от 25.12.2017: *«Пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.*

Исходя из изложенного, изменение состава собственников, в том числе переход имущества к одному из участников общей долевой собственности, не влечет для этого лица прекращения права собственности на указанное имущество. При этом на основании статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение состава собственников имущества предусматривает государственную регистрацию такого изменения.

В связи с этим моментом возникновения права собственности на квартиру является не дата повторного получения свидетельства о праве собственности на имущество в связи с изменением состава собственников и размера долей в праве собственности на квартиру, а момент первоначальной государственной регистрации права собственности».

Второй подход довольно редкий и привожу я его скорее для сведения. Существует Письмо о том, что, если несколько долей квартиры приобретены в разное время, но при этом каждая из долей зарегистрирована как отдельный объект недвижимости и имеет отдельное свидетельство (до электронной регистрации прав собственности бывали случаи, когда на каждую долю выдавался отдельный бумажный документ, особенно при так называемом выделе доли в натуре или в случае с коммунальными квартирами), то каждая доля рассматривается отдель-

ным объектом имущества и для каждой доли высчитывается свой срок владения (Письмо Минфина России от 20.05.2014 № 03-04-05/23772). Сейчас такой случай может быть применим, когда, к примеру, квартира, приобретенная по долям в разное время, так же по долям продается разным покупателям. Вместе с тем эту позицию можно обернуть и в свою пользу при продаже, т.к. за одну долю-объект можно применить вычет по фактическим расходам, за другую – 1 млн при продаже отдельным договором. И все это в составе одного объекта недвижимости.

Третий вариант – *объединение комнат в коммунальной квартире* с целью дальнейшей продажи единым объектом.

Применительно к коммунальной квартире вопрос стоит особняком в связи с судебной практикой (учитывая приоритет судебной практики над разъяснениями Минфина и ФНС). Срок владения, полагает суд, считается с даты регистрации в ЕГРП прав собственности на последнюю приобретенную комнату, а дата возникновения права собственности на квартиру как цельный объект значения не имеет. Это следует из п. 11 Обзора, направленного письмом ФНС России от 7 июля 2016 г. № СА-4-7/12211 со ссылками на Определение Верховного Суда Российской Федерации от 06.04.2016 № 70-КГ15-16. С одной стороны, обзор судебной практики относится к конкретному делу (Ахмедова Б.И. против Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы России № 5 по Ямало-Ненецкому автономному округу), а право у нас не прецедентное. С другой стороны, письма ФНС или Минфина устанавливают приоритет судебной практики над разъяснениями финансовых ведомств (см. Письмо Минфина №03-01-13/01/47571 от 7 ноября 2013 года).

Всегда лучше ориентироваться на судебную практику, сложившуюся именно в вашем регионе, особенно если она более лояльна, чем позиция ведомств.

- Объединены две квартиры в одну

Ранее позиция фискалов была не в пользу налогоплательщика: они считали срок владения с момента получения свидетельства на новый (объединенный) объект. Однако в связи с судебной практикой позиция поменялась и теперь срок владения считается с даты первоначальной государственной регистрации права собственности на исходные квартиры (Письмо Минфина России от 23.08.2016 №03-04-07/49241).

- При разделе одного земельного участка на несколько

Срок владения считается с даты регистрации в ЕГРП прав собственности на новый (полученный в результате раздела) объект – см. Письма Минфина России от 17 декабря 2013 г. № 03-04-07/55742, от 12.07.2017 № 03-04-05/44405, от 16 мая 2018 г. № 03-04-05/32819. Также данная позиция подтверждена определением Конституционного Суда Российской Федерации от 13.05.2014 № 1129-О.

Из этого правила есть два исключения в соответствии с Земельным кодексом, которые фигурируют в вышеуказанных письмах.

Согласно пункту 1 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. Исключения прописаны в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 ЗК:

«П.4. Раздел земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок)».

«П.6. При разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах».

Отмечу, что юристы считают такой подход спорным – приведу некоторые позиции с портала pravo.ru. В частности, адвокат Марина Краснобаева, партнер КА "Юков и партнеры", говорит: *«Несмотря на то, что с точки зрения земельного и гражданского законодательства налогоплательщик стал собственником новых вещей, по существу, с экономических позиций налогоплательщик остался собственником актива, который был у него на правах собственности более трех лет, и при совершении сделок купли-продажи участков не преследовал спекулятивных целей, на борьбу с которыми направлены соответствующие нормы налогового законодательства (ст. 17.1 НК). Соответственно суды должны были учесть существо, а не форму отношений».* "Формалистским" подход судов называет и Антон Божко, адвокат КА «Барщевский и партнеры». На его взгляд, он идет вразрез с назначением института имущественного вычета при продаже недвижимого имущества, а кроме того, "несколько противоречит" позиции Президиума ВАС относительно сохранения разделенного земельного участка как объекта права для целей виндикации. *«Иными словами, в настоящее время складывается ситуация, когда для целей применения налогового законодательства созданные в результате разделения земельные участки признаются новыми объектами права, а для целей гражданского регулирования техническое изменение границ земельного участка не имеет правового значения»*, – поясняет юрист.

Примечательно, что по аналогичной по своему экономическому существу операции с разделом жилой недвижимости срок считается с момента первоначального приобретения недвижимости (см. ниже).

- Раздел остальной недвижимости без изменения внешних границ, включая выдел доли в натуре

Позиция по данному вопросу менялась. Сейчас она такова, что срок отсчитывается с даты регистрации в ЕГРП прав собственности на объект при его первоначальном приобретении до раздела. См. Письмо Минфина России от 28 октября 2016 г. № 03-04-05/63232.

Выдержка с обоснованием: *«На основании положений статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.*

Пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса установлено, что право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с пунктом 9 статьи 12 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее – Федеральный закон № 122-ФЗ) в случае раздела, выдела доли в натуре или других соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в новые разделы Единого государственного реестра прав и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

В новых разделах Единого государственного реестра прав и в новых делах правоустанавливающих документов делаются ссылки на разделы и дела, относящиеся к объектам недвижимого имущества, в результате действий с которыми внесены записи в новые разделы Единого государственного реестра прав и открыты новые дела правоустанавливающих документов.

Таким образом, при определении в целях налогообложения срока владения объектом недвижимого имущества, по мнению Департамента, моментом возникновения права собственности на образованные в результате раздела квартиры (без изменения внешних границ исходной квартиры) следует считать дату первоначальной государственной регистрации права собственности на исходную квартиру, которая до момента отчуждения не выбывает из владения, пользования и распоряжения налогоплательщика».

- При разделе имущества супругов, совместно нажитого в браке

Срок отсчитывается с даты регистрации в ЕГРП прав собственности на объект при его первоначальном приобретении (речь о купле-продаже) супругами. То есть в результате раздела срок владения не исчисляется заново – см. Письмо Минфина России от 23 июня 2015 г. № 03-04-05/36153, от 2 марта 2017 г. № 03-04-07/11811. Это правило действует вне зависимости от того, на обоих супругов или только на кого-то одного было оформлено право собственности. То есть если купленная в браке квартира была оформлена только на мужа, то при переходе в рамках раздела имущества этой квартиры жене срок владения будет считаться с момента покупки объекта. Также при этом не имеет значения, кто выступал плательщиком по документам.

- В результате перевода жилья в состав нежилых помещений и наоборот

Срок отсчитывается с даты первичной регистрации в ЕГРП прав собственности на объект – см. Письма Минфина России от 28 октября 2013 г. № 03-04-05/45695, от 07.04.2014 № 03-04-05/15478, от 20 февраля 2015 г. № 03-04-05/8329.

- Жилье получено в порядке компенсации за снесенное помещение (например, взамен квартиры в снесенном доме получена новая)

Существует разница в зависимости от региона – для программы реновации в Москве применяются льготы (иной отсчет срока владения).

Срок отсчитывается с даты регистрации в ЕГРП прав собственности на имущество, полученное взамен снесенного – Письмо Минфина от 21 марта 2013 г. № 03-04-05/9-259. Исключения прописаны в ст. 217.1 НК РФ, относятся только к программе реновации в Москве и распространяются на правоотношения, возникшие с 01 августа 2017 года. Цитата по ст. 217.1 НК «*в случае продажи жилого помещения или доли (долей) в нем, предоставленных в собственность взамен освобожденных жилого помещения или доли (долей) в нем в связи с реализацией программы реновации жилищного фонда в городе Москве, при исчислении минимального предельного срока владения продаваемыми жилым помещением или долей (долями) в нем в срок нахождения в собственности налогоплательщика этих жилого помещения или доли (долей) в нем включается срок нахождения в собственности такого налогоплательщика освобожденных жилого помещения или доли (долей) в нем*». Применительно к программе реновации в Москве 3-х или 5-летний срок владения зависит от оснований, по которым было получено прежнее жилье, то есть если прежнее жилье было получено по наследству, дарению от близкого родственника, в порядке приватизации или по договору ренты, то срок владения новым жильем составит 3 года с момента смерти наследодателя прежнего жилья или регистрации права собственности при других основаниях.

- Жилье получено по договору мены

Мена в соответствии с ГК РФ приравнивается к купле-продаже, поэтому при продаже жилья, полученного по договору мены, срок владения будет считаться с момента регистрации права собственности на полученное жилье. Исключения прописаны для программы реновации в Москве в ст.217.1 НК – в срок владения новым жильем будет включаться срок владения старым (см.предыдущий абзац «Жилье получено в порядке компенсации за снесенное помещение»).

- В наследство

Здесь есть несколько нюансов в зависимости от обстоятельств.

По общему правилу – срок отсчитывается со дня смерти наследодателя независимо от даты государственной регистрации этих прав. Основания: ст. 1114, п. 4 ст. 1152 ГК РФ, что отражено в письмах Минфина России от 28 ноября 2014 г. № 03-04-05/60801, от 20.02.2015 № 03-04-05/8357), от 19 июня 2018 г. № 03-04-05/41648 и др.

В случае если наследуется доля в имуществе, в котором наследник уже владел другой долей, срок владения объектом пойдет с даты регистрации в ЕГРП прав собственности на первоначальную долю – Письмо Минфина России от 7 августа 2015 г. № 03-04-05/45654.

Если же недвижимость получена в наследство от супруга, то в случае, если унаследованный объект был куплен в течение брака и был зарегистрирован на супруга (наследодателя), то срок владения пережившим супругом будет идти с первоначальной даты регистрации в ЕГРП права собственности умершим супругом. Момент переоформления прав собственности на супруга-наследника значения не имеет – см. Письма Минфина России от 30.05.2016 №03-04-05/30938, от 29 апреля 2016 г. № 03-04-05/25415 и др.

- Жилье получено по решению суда

Срок отсчитывается с даты вступления в силу решения суда – см. Письма Минфина России от 30 мая 2016 г. № 03-04-05/30946, ФНС России от 4 июля 2014 г. № БС-4-11/13067.

- При вступлении в жилищно-строительный кооператив

Срок отсчитывается с даты, когда выполнены два условия одновременно (то есть с более поздней даты): полностью выплачен паевой взнос и подписан акт приема-передачи квартиры – см.Письмо Минфина от 6 июня 2018 г. № 03-04-05/38880. Цитата: *«На основании пункта 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.*

В то же время в соответствии с пунктом 4 статьи 218 Гражданского кодекса член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Согласно пункту 1 статьи 556 Гражданского кодекса передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Таким образом, момент возникновения права собственности члена жилищно-строительного кооператива в недвижимом имуществе кооператива определен специальной нормой Гражданского кодекса и связан с полным внесением паевого взноса и после ввода жилого дома в эксплуатацию».

- При вступлении в гаражно-строительный кооператив (применительно к гаражу)

Срок отсчитывается с даты полной выплаты пая Письмо Минфина России от 5 августа 2016 г. № 03-04-05/46131, от 14 ноября 2016 г. № 03-04-05/66684.

- По окончании строительства жилого дома/квартиры, которые приобретались как объект незавершенного строительства

В соответствии со ст.219 ГК РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Соответственно срок отсчитывается с даты регистрации в ЕГРП прав собственности на жилой дом как на достроенный объект. Письмо Минфина России от 18 февраля 2015 г. № 03-04-05/7517.

Это же относится и к ДДУ (договору долевого участия), и к уступке права требования – срок владения начинается с момента регистрации готового объекта, см. Письма Минфина России от 14.02.2013 № 03-04-05/9-103, от 15.11.2012 № 03-04-05/9-1315.

При этом важно отметить, что дата подписания акта приема-передачи квартиры с застройщиком значения не имеет (в отличие от момента возникновения права на имущественный вычет при покупке жилья на «первичке»). Если в декабре был акт, а собственность с января, то срок владения с января.

- При смене совместной собственности на долевую

При смене вида собственности с совместной на долевую это не прерывает срок нахождения имущества в собственности, даже если доли стали неравными – Письмо Минфина России от 6 февраля 2018 г. № 03-04-05/6916.

- При перепланировке квартиры с получением нового свидетельства о праве собственности на нее (даже при увеличении площади, но без изменения внешних границ)

Срок отсчитывается с первичной даты регистрации прав на квартиру. Дата получения нового свидетельства значения не имеет, срок владения заново не исчисляется – см. Письмо Минфина России 4 марта 2016 г. № 03-04-05/12595.

- При перепланировке жилого дома, в том числе с изменением внешних границ

Законодательство и соответственно позиции налоговиков менялись. Поскольку сотрудники налоговых инспекций нередко годами живут в устаревших разъяснениях, приведу подробный расклад по данному вопросу.

До 1 января 2015 г. регистрация прав на недвижимость осуществлялась в соответствии с Правилами ведения ЕГРН, утвержденными постановлением Правительства РФ от 18.02.98 № 219 (далее – Правила). Пунктом 77 Правил было предусмотрено, что изменение объекта недвижимого имущества в связи с реконструкцией или перепланировкой без изменения внешних границ не влечет за собой прекращения или перехода права на него. Исходя из этого, Минфин России разъяснял, что право собственности на дом не прекращается, если в результате реконструкции поменялась его площадь без изменения внешних границ дома. Если же внешние границы изменились, возникает новый объект и срок владения отсчитывается с момента регистрации права собственности на него – именно так ранее рассуждали налоговики. Однако с 1 января 2015 г. Правила уже не действуют, а регистрация прав на недвижимое имущество производится в соответствии с Законом № 218-ФЗ, который не содержит положений, аналогичных п. 77 Правил. Нет таких положений и в действующем сейчас Порядке ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденном приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943. Понятие реконструкции дано в ст. 1 Градостроительного кодекса РФ

– согласно ему, при реконструкции может происходить расширение объекта, что подразумевает изменение его внешних границ. Учитывая вышеизложенное, а также разъяснения Минфина России, приведенные ниже, если в результате реконструкции изменилась площадь дома с изменением его внешних границ, право собственности на дом не прекращается.

Согласно последнему письму Минфина от 17.12.2018 № 03-04-05/91675, срок владения реконструированным жилым домом начинает исчисляться заново только в случае, когда в результате реконструкции произошел раздел дома, выдел из него или объединение объектов недвижимости. То есть когда реконструкция привела к созданию нового (новых) объекта (объектов) недвижимости. Сначала приведем обоснования по существу реконструкции и этих исключений, а потом – идущую вразрез исключениям судебную практику. Письмо Минфина от 17.12.2018 № 03-04-05/91675 гласит: *«Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов. С 01.01.2017 государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом Российской Федерации от 03.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ). Если реконструкция объекта недвижимости привела только к изменению его характеристик, предусмотренных статьей 8 Федерального закона № 218-ФЗ, в отношении реконструированного объекта недвижимости осуществляется государственный кадастровый учет изменений сведений о нем, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. В соответствии с пунктом 6 части 5 статьи 14 и пунктом 4 части 2 статьи 15 Федерального закона № 218-ФЗ изменение основных характеристик объекта недвижимости является основанием для осуществления государственного кадастрового учета по заявлению собственника объекта недвижимости. При этом запись о зарегистрированном праве на данный объект недвижимости не погашается. Если в результате реконструкции объекта недвижимости производились раздел объекта недвижимости, выдел из объекта недвижимости, объединение объектов недвижимости и образовались новые объекты недвижимости, то осуществляются постановка на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости и государственная регистрация прав на них (часть 1 статьи 41 Федерального закона № 218-ФЗ). Кроме того, частью 3 статьи 41 предусмотрено, что снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости».*

Таким образом, считает Минфин, при разделе дома, выделе из него или объединении объектов недвижимости срок исчисляется с момента регистрации новых объектов.

Вместе с тем существует судебная практика, согласно которой раздел дома не ведет к исчислению срока владения заново. Так, в Определении от 11.05.2011 по делу № 67-В11-2 Верховный Суд РФ исходил из того, что в случае разделения принадлежащего лицу помещения объем принадлежащих ему прав фактически не изменяется, а образовавшиеся в результате разделения помещения являются частями помещения, право собственности на которое возникло у данного лица ранее. Таким образом, указал суд, в такой ситуации фактически происходит закрытие раздела реестра, связанного с разделяемым объектом недвижимости, без изменения права собственности.

Факт регистрации нескольких объектов недвижимости, возникших в связи с разделением ранее существовавшего объекта, без изменения его внешних границ, не влечет прекращения прав собственности. А значит, срок нахождения объектов недвижимости в собственности физического лица необходимо исчислять с момента первичной регистрации права собственности. Напомню, что устанавливается приоритет судебной практики над разъяснениями Минфина и ФНС. Соответственно, к ней можно апеллировать, если это в ваших интересах.

- Жилье получено в результате приватизации

Срок владения в этом случае зависит от года, в котором произошла приватизация.

Если жилье было приватизировано после 1 января 1998 года, срок владения исчисляется с момента регистрации права собственности на квартиру.

Если жилье было приватизировано до 1 января 1998 года, срок владения им отчитывается с даты заключения договора о передачи объекта жилья в собственность, так как в то время свидетельства о регистрации права собственности не выдавались. См. Письмо Минфина России от 18.07.2014 № 03-04-05/35433.

Как определяется доход от продажи недвижимости до и после 1 января 2016 года

Изменения, внесенные в НК РФ с 1 января 2016 года с целью пресечения одной из лазеек для уклонения от уплаты налогов (а именно, с продажей объекта за 1 млн рублей для применения имущественного вычета в размере 1 млн и соответственно для нулевой налогооблагаемой базы), кардинально изменили порядок расчета дохода от продажи недвижимости. Указанный в договоре доход от продажи недвижимости, которая перешла в собственность налогоплательщика начиная с 1 января 2016 года и продается до истечения 3-х или 5-ти лет владения (тонкости разделения по срокам рассмотрены выше), сравнивается с кадастровой стоимостью этой недвижимости на 1 января года продажи, умноженной на коэффициент 0,7. И за доход налогоплательщика принимается бОльшая из двух величин: сумма, указанная в договоре купли-продажи (далее ДКП), либо 0,7 от кадастровой стоимости на 1 января года продажи. Так же, как и с градацией по срокам владения, правило сравнения с величиной, эквивалентной 70% от кадастровой стоимости, применяется только к продаже недвижимости, которая приобреталась после 1.01.2016 (см. Письмо Минфина от 21 января 2016 г. № 03-04-05/2050). Недвижимость, которая продается, будучи полученной в собственность (по любым основаниям) до 2016 года, сохраняет как 3-х летний минимальный предельный срок владения для безналоговой продажи, так и отсутствие привязки к кадастровой стоимости.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.