



# Тема: Налоговые изменения по НДФЛ 2024 – 2025 гг

Что год грядущий нам готовит...

Спикер: Пенькова Наталья



# Обо мне



**Наталья Пенькова,**  
налоговый консультант в сделках  
с недвижимостью

**Практик**

более 20 лет занимаюсь налоговой отчетностью,  
решением вопросов любой сложности с ИФНС.

**Наставник**

автор образовательного онлайн-проекта «Налог-  
Просто с Натальей Пеньковой»

**Спикер**

онлайн и офлайн конференций.

Умею простым языком  
объяснять сложные вещи



# План на сегодня

1. Знакомство.
2. Изменения в Налоговом Кодексе в 2024-2025 гг.
3. Прогрессивная ставка НДФЛ
4. Новый расчет сроков владения жильем.
5. Изменения по срокам с земельными участками
6. Как быть с кадастровой стоимостью
7. Сделки с мат.капиталом: что изменилось
8. Ответы на вопросы



Будьте активными!

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



# Изменения в Налоговом Кодексе в 2024-2025 гг

**Летом 2024 в НК РФ внесены изменения и  
поправки касательно НДФЛ**

176-ФЗ от 12.07.2024

193-ФЗ от 22.07.2024

259-ФЗ от 08.08.2024

449-ФЗ от 12.12.2024



# Прогрессивная шкала налогообложения (НДФЛ)

2021 - 2024 год

Доходы по зарплате, переуступки,  
аренда

до 5 млн.руб. – 13%

свыше 5 млн.руб. – 15%

Доходы от продажи недвижимости,  
дарения

13%



# Прогрессивная шкала налогообложения (НДФЛ)

С 2025 года

Доходы по зарплате, переуступки,  
аренда

до 2.4 млн.руб. – 13%

2.4 - 5 млн.руб. – 15%

5 - 20 млн.руб. – 18%

20 - 50 млн.руб. – 20%

свыше 50 млн.руб. – 22%

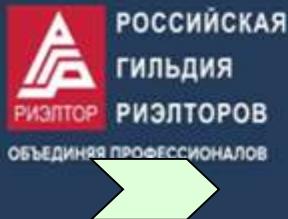


Доходы от продажи недвижимости,  
дарения, проценты по вкладам

до 2.4 млн.руб. – 13%

свыше 2.4 млн.руб. – 15%

# Продажа недвижимости в 2024 г



Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



*Пример. В 2015 купили землю за 3 млн., в 2018 построили дом (чеки и документы настройку не сохранили).*

*Собственность на дом зарегистрировали перед продажей в 2024 г.  
В 2024 продают землю за 3 млн., дом за 13 млн. Все выше кадастра.  
В семье 1 ребенок.*

*Какой будет налог при продаже?*

Срок владения землей более 5-ти лет, налога не будет. Дом - срок менее 1 года.

## Налоговая база:

12 млн.руб. = 13 млн. (сумма продажи) – 1 млн. (вычет при продаже).

## НДФЛ

ставка 13%: 12 000 000 руб. \* 13%

**Итого НДФЛ к уплате = 1 560 000 руб.**



# Продажа недвижимости в **2025 г**

Пример. В 2015 купили землю за 3 млн., в 2018 построили дом (чеки и документы настройку не сохранили).

Собственность на дом зарегистрировали перед продажей в 2024 г.  
В 2025 продают землю за 3 млн., дом за 13 млн. Все выше  
кадастра.

В семье 1 ребенок.

Какой будет налог при продаже?

Срок владения землей более 5-ти лет, налога не будет. Дом – срок менее 1 года.

## Налоговая база:

12 млн.руб. = 13 млн. (сумма продажи) – 1 млн. (вычет при продаже).

## НДФЛ:

ставка 13%: 312 000 руб. = 2.4 млн. \* 13%

ставка 15%: 1.44 млн. руб. = (12 млн. - 2.4 млн.) \* 15%

**Итого НДФЛ к уплате = 1 752 000 руб.**

НДФЛ будет больше на 192 000 руб. И помним про другие доходы!

Например, если продали несколько объектов недвижимости.

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

# Продажа переуступки в **2024 г**

*Пример. В 2018 полностью оплатили ДДУ 5 млн.руб. В 2024 продаем  
переуступку за 15 млн.  
Какой будет налог при продаже?*

Срок не работает.

## **Налоговая база:**

10 млн.руб. = 15 млн. (сумма продажи) – 5 млн. (расходы на  
покупку).

## **НДФЛ:**

ставка 13%: 650 000 руб. = 5 млн. \* 13%

ставка 15%: 750 000 руб. = 5 млн. \* 15%

**Итого НДФЛ к уплате = 1 400 000 руб.**



# Продажа переуступки в **2025 г**



Пример. В 2018 полностью оплатили ДДУ 5 млн.руб. В 2025 продаем  
переуступку за 15 млн.  
Какой будет налог при продаже?

Срок не работает.

## Налоговая база:

10 млн.руб. = 15 млн. (сумма продажи) – 5 млн. (расходы на покупку).

## НДФЛ:

ставка 13%: 312 000 руб. = 2,4 млн. \* 13%

ставка 15%: 390 000 руб. = (5 млн. - 2.4 млн.) \* 15%

ставка 18%: 900 000 руб. = (10 млн. - 5 млн.) \* 18%

**Итого НДФЛ к уплате = 1 602 000 руб.**

НДФЛ будет больше на 202 000 руб. И помним про другие доходы!  
Например, зарплата.



# Изменения в сроках владения с 2024 г

## Разделение жилых объектов

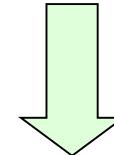
*При продаже **жилых помещений или доли (долей) в них, образованных в результате раздела, перепланировки или реконструкции жилого помещения, выдела доли из жилого помещения...** срок нахождения в собственности налогоплательщика таких образованных жилых помещений или доли (долей) в них **включается срок нахождения в собственности налогоплательщика исходного жилого помещения (доли в исходном жилом помещении).***

Ст. 217.1 НК РФ

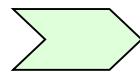


# Изменения в сроках владения с 2024 г

## Разделение жилых объектов



Срок с даты собственности первоначального объекта



Пример. Дом в собственности с 2021 года. В 2023 разделены на 2 объекта.

Продажа в 2024 году.

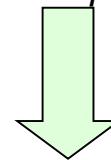
Срок владения считается с 2021 года.



# Изменения в сроках владения с 2024 г

## Объединение жилых объектов

*В случае образования жилого помещения в результате объединения жилых помещений срок нахождения такого образованного жилого помещения в собственности налогоплательщика исчисляется с даты приобретения им в собственность последнего из объединенных жилых помещений или с даты, определяемой в соответствии с абзацем четвертым настоящего пункта.*



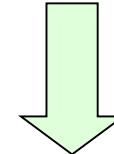
Абзац 4. Срок по ДДУ считается с даты полной оплаты прав требования.

Ст. 217.1 НК РФ

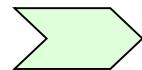


# Изменения в сроках владения с 2024 г

## Объединение жилых объектов



Срок с даты приобретения последнего объекта



Пример. Комната1 куплена в 2018 году, Комната2 – в 2020, Комната3 – в 2021.

В 2023 объединили в одну квартиру. Продажа в 2024 году.

Срок владения считается с 2021 года.



Пример. Квартира1 куплена по ДДУ в 2018 году, собственность зарегистрирована в 2022 г.

Квартира2 – куплена в 2021 г.

В 2023 оба объекта объединили в одну квартиру. Продажа в 2024 году.

Срок владения считается с 2021 года.

259-Ф3 от 08.08.2024

# Изменения в сроках владения с 2024 г

## Разделение земельных участков

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



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

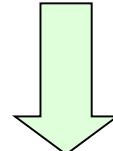
<https://rgr.ru/educat/>

Ст. 217.1 НК РФ



# Изменения в сроках владения с 2024 г

## Разделение земельных участков



Срок с даты собственности первоначального объекта

Только в том случае, если земля изымается для гос.нужд.

Пример. ЗУ в собственности с 2021 года. В 2024 г выделили долю в связи с изъятием для гос.нужд.

Продажа в 2024 году.

Срок владения для каждой доли считается с 2021 года.

Пример. ЗУ в собственности с 2021 года. В 2024 г выделили долю по своей инициативе и продали в 2024 году.

Срок владения для каждой доли считается с 2024 года.

<https://rgr.ru/educat/>

193-ФЗ от 22.07.2024

# Изменения в сроках владения с 2025 г

## Разделение земельных участков

*При продаже земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для размещения гаражей для собственных нужд, для ведения гражданами садоводства деятельности по городничества для собственных нужд, образованных в результате раздела, выделя исходного земельного участка либо в результате объединения, перераспределения исходных земельных участков, в срок нахождения в собственности налогоплательщика соответствующего образованного земельного участка включается срок нахождения в собственности налогоплательщика указанных исходного земельного участка или исходных земельных участков.*

*При этом в случае образования земельного участка в результате объединения исходных земельных участков минимальный предельный срок владения образованным земельным участком исчисляется с даты возникновения права собственности (пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования) на последний из исходных земельных участков.*

*Положения настоящего абзаца применяются в случае, если количество земельных участков, образованных при разделе исходного земельного участка, выделе доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности, не превышает двух.*

<https://rgr.ru/educat/>

*Ст. 217.1 п.2 НК РФ*

# Что будет с кадастровой стоимостью: новый расчет дохода при продаже с 2025 г

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



Регионы могут самостоятельно устанавливать коэффициент для расчета дохода при продаже недвижимости:  
вместо 70% от кадастровой стоимости увеличить до 100%.

<https://rgr.ru/educat/>

176-ФЗ от 12.07.2024

- Стоимость продажи объекта в договоре;
- 70% от кадастровой стоимости объекта на 1 января года продажи.



### Пример 1

Продажа 6 млн.  
Кадастр: 8 млн.  
70% кадастра: 5,6 млн.  
**НБ = 6 млн.**

### Пример 2

Продажа 6 млн.  
Кадастр: 10 млн.  
70% кадастра: 7 млн.  
**НБ = 7 млн.**



# 100% от кадастровой стоимости: новый расчет дохода при продаже с 2025 г



## ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Об установлении размера понижающего коэффициента,  
применимого для определения дохода налогоплательщика  
от продажи объекта недвижимого имущества

Принят  
Государственным Советом  
Республики Татарстан  
27 сентября 2024 года

### Статья 1

В соответствии со статьей 214<sup>10</sup> Налогового кодекса Российской Федерации  
увеличить размер понижающего коэффициента, применяемого для определения  
дохода налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества в целях  
налогообложения налогом на доходы физических лиц, и установить его равным 1.

### Статья 2

Настоящий Закон вступает в силу с 1 января 2025 года.

Глава (Раис)  
Республики Татарстан

Казань, Кремль  
03 октября 2024 года  
№ 70-ЗРТ



Р.Н. Минниханов

# «Первые ласточки» с кадастром 100% с 01.01.2025 г

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности

Архангельская обл.  
Астраханская обл.  
Калининградская обл.  
Карелия  
Краснодарский Край  
Крым  
Санкт-Петербург  
Татарстан



<https://rgr.ru/educat/>



Пингвины - это  
ласточки...

которые жрали после 6 вечера!



# Продажа жилья с маткапиталом: изменения с 2024 г

МАТЕРИНСКИЙ  
КАПИТАЛ



Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

# Сделки с материнским капиталом: как было

Выделение долей детям перед продажей.  
Срок владения «свежий».

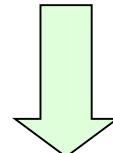
**В итоге дети платят налоги**



# Изменения в сроках владения с 2024 г

## Сделки с участием материнского капитала

В случае продажи доли в объекте недвижимого имущества, приобретенной в соответствии с частью 4 статьи 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" или в качестве обязательного условия использования средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на приобретение объекта недвижимого имущества, **срок нахождения такой доли в объекте недвижимого имущества в собственности налогоплательщика исчисляется с даты приобретения этого объекта недвижимого имущества в собственность** (или с даты, определяемой в соответствии с абзацем четвертым настоящего пункта) **членом семьи налогоплательщика - владельцем сертификата** (иного документа) на материнский (семейный) капитал (членом семьи налогоплательщика - получателем средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации) **и (или) его супругом (супругой).**



Ч.4 Ст.10: приобретение жилья с использованием сертификата мат.капитала.

Абзац 4. Срок по ДДУ считается с даты полной оплаты прав требования.

<https://tgr.ru/educat>

Ст. 217.1 НК РФ

# Особенности сделок с материнским капиталом: с 2024 г.

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности

Срок владения доли при использовании средств материнского капитала считается с момента приобретения данного жилья владельцем сертификата и/или его супругом/супругой.



**Срок владения жильем для детей  
приравнен к сроку владения родителей**

<https://rgr.ru/educat/>

259-ФЗ от 08.08.2024

# Подведем итоги

Каталог партнеров  
по образовательному

1. Знакомство.
2. Изменения в Налоговом Кодексе в 2024-2025 гг.
3. Прогрессивная ставка НДФЛ
4. Новый расчет сроков владения жильем.
5. Изменения по срокам с земельными участками
6. Как быть с кадастровой стоимостью
7. Сделки с мат.капиталом: что изменилось
8. Ответы на вопросы



**ВСЁ!**

Изучайте налоги, чтобы спать спокойно!

<https://rgr.ru/educat/>

Каталог партнеров  
по образовательной  
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

# Спасибо за внимание!

**Спикер: Пенькова Наталья**

