



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!



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 в банк

до 2.4 млн.руб. – 13%
свыше 2.4 млн.руб. – 15%





Продажа недвижимости в 2024 г

Пример. В 2015 купили землю за 3 млн., в 2018 построили дом (чеки и документы на стройку 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 9 млн., в 2018 построили дом (чеки и документы на стройку 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.



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

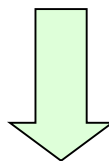
*При продаже **жилых** помещений или доли (долей) в них, образованных в результате раздела, перепланировки или реконструкции жилого помещения, выдела доли из жилого помещения... срок нахождения в собственности налогоплательщика таких образованных жилых помещений или доли (долей) в них **включается срок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

Ст. 217.1 НК РФ

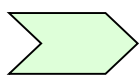


Изменения в сроках владения с 2024 г

Разделение жилых объектов



Срок с даты собственности первоначального объекта



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

Продажа в 2024 году.

Срок владения считается с 2021 года.

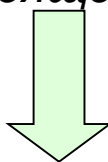
259-ФЗ от 08.08.2024



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.*



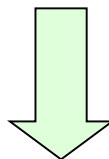
Абзац 4. Срок по ДДУ считается с даты полной оплаты прав требования.

Ст. 217.1 НК РФ



Изменения в сроках владения с 2024 г

Объединение жилых объектов



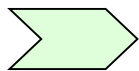
Срок с даты приобретения последнего объекта



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-ФЗ от 08.08.2024

Изменения в сроках владения с 2024 г

Разделение земельных участков

Каталог партнеров
по образцам
деятельности

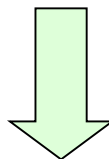


В минимальный предельный срок владения земельным участком, образованным в результате раздела или перераспределения исходного земельного участка в связи с изъятием для государственных и муниципальных нужд, включается срок нахождения в собственности налогоплательщика исходного земельного участка, из которого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



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.

Изменения в сроках владения с 2025 г

Разделение земельных участков

Каталог земель по образцам деятельности

*При продаже земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для размещения гаражей для собственных нужд, для ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, **образованных в результате раздела, выдела 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.***



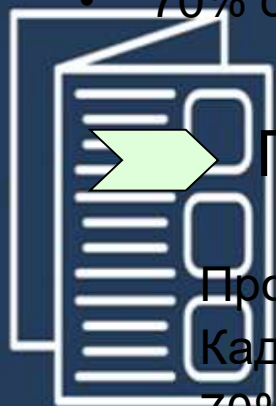
Что будет с кадастровой стоимостью: Новый расчет дохода при продаже с 2025 г

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

Кадастровая стоимость

Для расчета налоговой базы
(НБ) используем:

- 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,
применяемого для определения дохода налогоплательщика
от продажи объекта недвижимого имущества

Принят
Государственным Советом
Республики Татарстан
27 сентября 2024 года

Статья 1

В соответствии со статьей 214¹⁰ 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/>





Продажа жилья с маткапиталом: изменения с 2024 г

МАТЕРИНСКИЙ
КАПИТАЛ





Сделки с материнским капиталом: как было

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

В итоге дети платят налоги



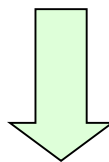
Изменения в сроках владения с 2024 г

Сделки с участием материнского капитала

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



*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://rgr.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**

Подведем итоги

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности

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



Изучайте налоги, чтобы спать спокойно!



Спасибо за внимание!

Спикер: Пенькова Наталья

