

ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРОКОВ ВЛАДЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Налоговый консультант, аудитор
Жукова Татьяна
2024г



ЖУКОВА ТАТЬЯНА

НАЛОГОВЫЙ КОНСУЛЬТАНТ, АУДИТОР

Руководитель финансового департамента в ИТ бизнесе
(до 2013г)

Проектная деятельность по анализу и финансовому оздоровлению компаний, налоговая легализация бизнесов

с 2014г

Налоговый консультант в сделках с недвижимостью

Автор и преподаватель обучающих мастер-классов, семинаров для риэлторов и предпринимателей

Налоговый аудитор



УСЛУГИ

ДЛЯ РИЭЛТОРОВ И АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ

- Обучение риэлторов
- Консультации по сделкам
- Декларации ЗНДФЛ
- Снижение налоговой нагрузки в спорах с налоговой
- Представление интересов налогоплательщика



МИНИМАЛЬНЫЙ СРОК ВЛАДЕНИЯ (жилая недвижимость, земельные участки)

5 ЛЕТ (общее правило с 01.01.2016)

3 ГОДА (исключения из общего правила)

1. Наследство или дарение от членов семьи /близких родственников
2. Приватизация
3. Договор ренты с пожизненным содержанием с иждивением
4. Единственное жилье (с 2020г)

* нет минимального срока владения: поправка «двое детей» (с 2022г)



МИНИМАЛЬНЫЙ СРОК ВЛАДЕНИЯ (иное имущество)

Гараж, машиноместо, автомобиль, катер, техника, мебель и др

3 ГОДА



**ЕСЛИ МИНИМАЛЬНЫЙ СРОК ВЛАДЕНИЯ НЕ ИСТЕК,
ВОЗНИКАЮТ
НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО СДЕЛКЕ**



СРОК ВЛАДЕНИЯ. ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ЧТОБЫ ОПРЕДЕЛИТЬ СРОК ВЛАДЕНИЯ НАДО ЗНАТЬ:

- ПОРЯДОК / ОСНОВАНИЕ НАСТУПЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ
- ДАТА С КОТОРОЙ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ СРОК ВЛАДЕНИЯ



ПОРЯДОК / ОСНОВАНИЕ НАСТУПЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ

- Договор купли-продажи/мены
- Договор приватизации
- Договор дарения
- ДДУ
- ЖСК
- Наследство
- Программа реновации в г.Москва



ОБЩЕЕ ПРАВИЛО

минимальный срок владения объектом имущества исчисляется с даты государственной регистрации на него права собственности

(п. 2 ст. 8.1 ГК РФ)



ДДУ, ЖСК

Покупка жилья по договору участия в долевом строительстве (ДДУ), по договору об участии в жилищно-строительном кооперативе (ЖСК) минимальный срок исчисляется с даты полной оплаты стоимости жилого помещения или доли (долей) в нем в соответствии с договором

**(п. 2 ст. 217.1 НК РФ,
ФЗ № 374-ФЗ от 23.11.2020, №305-ФЗ от 02.07.2021)**



ДДУ, ЖСК. Пример

Пример:

ДДУ от 20.06.2019

Полная оплата по ДДУ: **10.07.2019**

Регистрация собственности 01.07.2021

**ОПРЕДЕЛИТЕ ДАТУ ОКОНЧАНИЯ МИНИМАЛЬНОГО СРОКА
ВЛАДЕНИЯ КВАРТИРОЙ**



ДДУ, ЖСК. Пример

ВАР.1

КВАРТИРА НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ЕДИНСТВЕННЫМ ЖИЛЬЕМ:

10.07.2024Г

(с даты оплаты по ДДУ 10.07.2019 + 5 лет)

ВАР.2

ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ

02.07.2022 - минимальный срок владения истек!

(с даты оплаты по ДДУ 10.07.2019 + 3 года)



УСТУПКА

Покупка жилья по договору уступки прав требования к договору участия в долевом строительстве, минимальный срок владения таким жилым помещением исчисляется с даты полной оплаты прав требования по договору уступки прав требования

(п. 2 ст. 217.1 НК РФ)

*** Продажа права требования по договору уступки не является продажей объекта – не имеет минимального срока владения**



НАСЛЕДОВАНИЕ

принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства (день смерти наследодателя),
От этой даты считаем срок владения, независимо от времени принятия наследства и момента государственной регистрации права наследника

(п. 4 ст. 1152 ГК РФ)



ПРИРАЩЕНИЕ ДОЛЕЙ (квартиру покупали по долям)

срок владения определяется с даты государственной регистрации права первой доли. При этом даты регистрации следующих долей в объекте не изменяют описанный порядок

(ст. 131 ГК РФ,
218-ФЗ от 13.07.2015 "О гос. регистрации недвижимости»,
Письма Минфина РФ от 19.01.2018)



ПРИРАЩЕНИЕ ДОЛЕЙ (квартиру покупали по долям)

Пример:

Мария продала долю в квартире, которую ей выделил супруг.

Дата возникновения права на долю: 28.12.2021

Дата прекращения права: 24.05.2023

Изначально квартира была приобретена в браке и зарегистрирована собственность на мужа **01.05.2018** (брачного договора нет).

Решение: минимальный срок владения долей у Марии истек **01.05.2023**. При продаже нет налоговых обязательств



СУПРУГИ. СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

если имущество приобретено в совместную собственность супругов за счет их совместных доходов, то минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества супругами исчисляется с даты его государственной регистрации, не зависимо от того на кого из супругов первоначально оформлена собственность

(п. 1 ст. 256 ГК РФ, п. 1 ст. 34 СК РФ)



РАЗДЕЛЕНИЕ/ОБЪЕДИНЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

при разделе, объединении, перераспределении земельных участков возникают новые объекты, а первичные объекты прекращают свое существование.

Срок нахождения в собственности образованных земельных участков для целей исчисления и уплаты НДФЛ при их продаже следует исчислять с даты государственной регистрации прав вновь образованных земельных участков.

(п. 1 статьи 11.4 ЗК РФ, Письма Минфин от 25.01.2019 № 03-04-05/4187, от 07.04.2023 № 03-04-05/31253)



ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ ЖИЛЬЯ В Г.МОСКВА

При продаже квартиры, полученной в рамках реновации, в срок ее владения засчитывается срок владения старой квартирой.

абз.2 п. 2 статья 217.1 НК РФ;
ч. 2 ст. 2 Закона от 27.11.2017 №352-ФЗ, Письмо Минфина от
08.04.2019 № 03-04-05/24683, с 1 августа 2017 года)



Порядок наступления собственности у Продавца	Дата возникновения права собственности у Продавца	Основание
Покупка по ДКП, мена, приватизация, дарение объекта	Дата регистрации в ЕГРН	По общему правилу
Инвестирование (ДДУ, ЖСК)	Дата полной оплаты (доплата за доп. метры не имеет значения)	С 2019г (п.2 статья 217.1 НК РФ) ФЗ № 374-ФЗ от 23.11.2020, №305-ФЗ от 02.07.2021
Наследство	Дата открытия наследства (дата смерти)	п.4 статья 1152 ГК РФ
Приращение долей (без изменения кадастрового номера)	Дата регистрации в ЕГРН первой (более ранней) доли	218-ФЗ от 13.07.2015 "О гос.регистрации недвижимости» Письма Минфина РФ от 19.01.2018
Совместная собственность супругов	дата первоначальной регистрации права общей совместной собственности	п.1 ст. 256 ГК РФ, п.1 ст.34 СК РФ Письма Минфина РФ: -от 19.01.2018 №03-04-05/2440 -от 21.11.2018 г. №03-04-05/83933
Разделение земельного участка (образование новых земельных участков)	Дата регистрации в ЕГРН нового земельного участка	пункт 1 статьи 11.4 ЗК РФ Письмо Минфина России от 25.01.2019 № 03-04-05/4187
Программа реновации жилья в г.Москва	Дата регистрации в ЕГРН освобожденного жилого помещения	абз.2 п. 2 статья 217.1 НК РФ; ч. 2 ст. 2 Закона от 27.11.2017 №352-ФЗ





**Партнер Российской гильдии риэлторов
- эксперт по налогам**

ТАТЬЯНА ЖУКОВА

