



## ProsperoScore

### Перспективы, комментарии, решения

## Введение

С 1 января 2015 года налогообложение физических лиц — собственников недвижимого имущества может существенно измениться. Предполагается, что изменения будут внесены в порядок исчисления и уплаты как налога на доходы физических лиц (далее — «НДФЛ»), так и налога на имущество физических лиц (далее — «НИФЛ»).

В частности, Министерство финансов РФ опубликовало проект Федерального закона «О внесении изменений в главу 23 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» (далее — «Законопроект»), который уточняет порядок налогообложения доходов физических лиц — налоговых резидентов РФ от продажи единственной жилой недвижимости и сделок по продаже недвижимого имущества по заниженной стоимости.

Также в связи с внесением в раздел X «Местные налоги» Налогового кодекса Российской Федерации (далее — «НК РФ») новой главы 32 «Налог на имущество физических лиц» с 2015 года в РФ начнется переход на расчет НИФЛ исходя из

7 ноября 2014 года

В этом выпуске:

**Введение**

**Налог на доходы  
физических лиц  
(НДФЛ)**

**Налог на имущество  
физических лиц  
(НИФЛ)**

**Контакты**

кадастровой стоимости недвижимого имущества. Ожидается, что после вступления в силу новых правил по НДФЛ и НИФЛ налоговая нагрузка на физических лиц может значительно увеличиться.

Мы предлагаем вам ознакомиться со специальным выпуском информационного бюллетеня ProsperoScore, который посвящен данным вопросам.

## Налог на доходы физических лиц (НДФЛ)

### Новые правила освобождения доходов от продажи недвижимого имущества от обложения НДФЛ

#### Единственное жилое помещение

Согласно Законопроекту от обложения НДФЛ будут полностью освобождаться доходы физических лиц от продажи жилых помещений и земельных участков<sup>1</sup> или долей в них (далее — «жилое помещение»). Для этого необходимо выполнение любого из следующих условий:

- 1) на дату продажи жилое помещение являлось единственным жилым помещением в собственности налогоплательщика;
- 2) на дату продажи жилое помещение не являлось единственным жилым помещением в собственности налогоплательщика, но было таковым ранее и с момента, когда оно перестало быть единственным, прошло не более одного года.

#### Остальные жилые помещения

Предполагается, что порядок освобождения от обложения НДФЛ по сделкам с остальными жилыми помещениями (т. е. с неединственными жилыми помещениями) будет определяться регионами. По общему правилу, если продаваемое жилое помещение не является единственным жилым помещением, находящимся в собственности налогоплательщика, то освобождение от обложения НДФЛ будет возможно при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) доход от продажи жилых помещений не превышает 5 млн рублей. Данная совокупная предельная стоимость жилого помещения может быть уменьшена законом субъекта РФ. При этом доход, полученный сверх установленного предела, будет облагаться НДФЛ в общем порядке.
- 2) минимальный срок владения жилым помещением составляет от 3 до 10 лет —

<sup>1</sup> В данном случае речь идет о земельных участках, которые предоставлены для индивидуального жилищного строительства или на которых расположены продаваемые жилые помещения.

также на усмотрение законодательных органов субъекта РФ.

Ожидается, что в отношении дачных домов (участков) будут предусмотрены дополнительные льготы, применение которых будет зависеть от площади дачного дома (участка).

Законопроектом предусмотрено, что применение новых правил будет распространяться на доходы физических лиц — налоговых резидентов РФ в тех случаях, когда продаваемое жилое помещение не использовалось для ведения предпринимательской деятельности.

#### **Исчисление НДФЛ с кадастровой стоимости продаваемого имущества**

В соответствии с Законопроектом, если сумма выручки от продажи жилого помещения меньше его кадастровой стоимости, скорректированной на специальный понижающий коэффициент, то для целей обложения НДФЛ доход налогоплательщика принимается равным кадастровой стоимости этого объекта имущества, скорректированной на специальный понижающий коэффициент. По умолчанию указанный понижающий коэффициент будет равен 0,7, но законом субъекта РФ он может быть установлен на уровне от 0 до 0,9.

Если Законопроект поступит на рассмотрение в Федеральное собрание РФ и будет принят до 1 декабря 2014 года, то предлагаемые правила вступят в силу уже 1 января 2015 года.

**[Вернуться в начало документа](#)**

# Налог на имущество физических лиц (НИФЛ)

Федеральным законом от 4 октября 2014 года № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» (далее — «Закон») были введены нижеследующие изменения в порядок обложения НИФЛ.

## Налогоплательщики, объекты налогообложения и налоговая база

Плательщиками НИФЛ признаются все физические лица, обладающие правом собственности на недвижимое имущество, расположенное на территории РФ. После введения новых правил перечень объектов налогообложения расширился, а именно: к объектам обложения НИФЛ были добавлены такие объекты недвижимости, как гараж, машино-место<sup>2</sup>, объект незавершенного строительства и единые недвижимые комплексы.

Налоговая база будет рассчитываться исходя из кадастровой<sup>3</sup> стоимости имущества либо, если переход на кадастровую стоимость еще не будет осуществлен, исходя из суммарной инвентаризационной стоимости имущества по состоянию на 1 марта 2013 года, скорректированной на коэффициент-дефлятор (т. е. по действующим правилам).

Представительные (законодательные) органы отдельных муниципальных образований (городов федерального значения) вправе самостоятельно определить, с какого периода исчисление НИФЛ будет производиться исходя из кадастровой стоимости имущества, но такой переход должен быть осуществлен не позднее 1 января 2020 года.

## Ставки налога, уплата налога и налоговые льготы

В зависимости от порядка расчета налоговой базы в соответствии с новыми положениями НК РФ с 1 января 2015 года ставки НИФЛ могут быть установлены муниципальными образованиями (городами федерального значения) в размере от 0% и выше, но не более трехкратной величины базовой ставки налога, а именно:

- 1) при расчете налоговой базы исходя из кадастровой стоимости имущества — 0,1% (для жилых помещений и строений), 2% (для недвижимого имущества, используемого в коммерческих целях) и 0,5% (в отношении других видов недвижимого имущества);
- 2) при расчете налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости имущества — от 0,1% до 2% в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости имущества, скорректированной на коэффициент-дефлятор.

<sup>2</sup> Действующее законодательство не содержит определения понятия «машино-место». Мы полагаем, что в дальнейшем данное понятие может быть раскрыто в разъяснениях официальных органов или определено в новых законах.

<sup>3</sup> Кадастровая стоимость имущества складывается из ряда факторов, таких как расположение имущества, его площадь, год постройки и прочие, и устанавливается в результате проведения государственной кадастровой оценки.

Например, в соответствии с проектом Закона г. Москвы ставка налога на жилые помещения и строения будет варьироваться от 0,1% до 0,3% в зависимости от кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Как и сейчас, уплата исчисленного НИФЛ должна будет производиться на основании налогового уведомления, полученного от налоговых органов, но крайний срок уплаты НИФЛ будет перенесен с 1 ноября на 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом — календарным годом.

Если имущество не будет использоваться в предпринимательской деятельности, то определенные категории налогоплательщиков (например, пенсионеры, инвалиды, ветераны и т. д.) смогут воспользоваться льготами в виде освобождения от уплаты НИФЛ. Данную льготу можно будет применить в отношении одного объекта имущества одной группы, т. е. в отношении только одной квартиры, только одной дачи, только одной комнаты и т. д. Также можно будет получить освобождение от обложения НИФЛ хозяйственных строений и сооружений, расположенных на садовых и дачных участках, если их площадь составляет менее 50 квадратных метров.

[Вернуться в начало документа](#)

## Контакты

Мы будем рады, если информация, представленная в настоящем выпуске, окажется для вас интересной и полезной. В случае возникновения вопросов мы с радостью на них ответим.

[Вернуться в начало документа](#)



**Светлана Мейер**

Партнер, Группа по предоставлению услуг частным клиентам

Тел.: +7 (495) 787 06 00

 [Отправить e-mail](#)



**Владимир Краснянчук**

Менеджер, Группа по предоставлению услуг частным клиентам

Тел.: +7 (495) 787 06 00

 [Отправить e-mail](#)

[Домашняя страница](#) | [Безопасность](#) | [Юридические аспекты](#) | [Конфиденциальность информации](#)



Москва, 125047, Россия

© 2014 Делойт и Туш Риджинал Консалтинг Сервисис Лимитед. Все права защищены.

Наименование «Делойт» относится к одному либо любому количеству юридических лиц, включая их аффилированные лица, совместно входящих в «Делойт Туш Томацу Лимитед», частную компанию с ответственностью участников в гарантированных ими пределах, зарегистрированную в соответствии с законодательством Великобритании (далее — ДТТЛ); каждое такое юридическое лицо является самостоятельным и независимым юридическим лицом. ДТТЛ (также именуемое как «международная сеть «Делойт»») не предоставляет услуги клиентам напрямую. Подробная информация о юридической структуре ДТТЛ и входящих в нее юридических лиц представлена на сайте [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about). Подробная информация о юридической структуре компании «Делойт» в СНГ представлена на сайте [www.deloitte.com/ru/about](http://www.deloitte.com/ru/about).

Настоящее сообщение содержит информацию только общего характера. При этом ни компания «Делойт Туш Томацу Лимитед», ни входящие в нее юридические лица, ни их аффилированные лица (далее — «сеть «Делойт»») не представляют посредством данного сообщения каких-либо консультаций или услуг профессионального характера. Ни одно из юридических лиц, входящих в сеть «Делойт», не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, использующим настоящее сообщение.