

НДФЛ и налоговые вычеты

Налогообложение при сделках с недвижимостью и налоговые вычеты. Сколько нужно платить и сколько можно вернуть?

семинар Антона Владимировича Потанина

11 февраля 2018г.



с 2001 по 2017 годы

+ 70 млн. руб.

получили Клиенты (возврат налога)

+ 1 800

деклараций 3-НДФЛ подано











План семинара

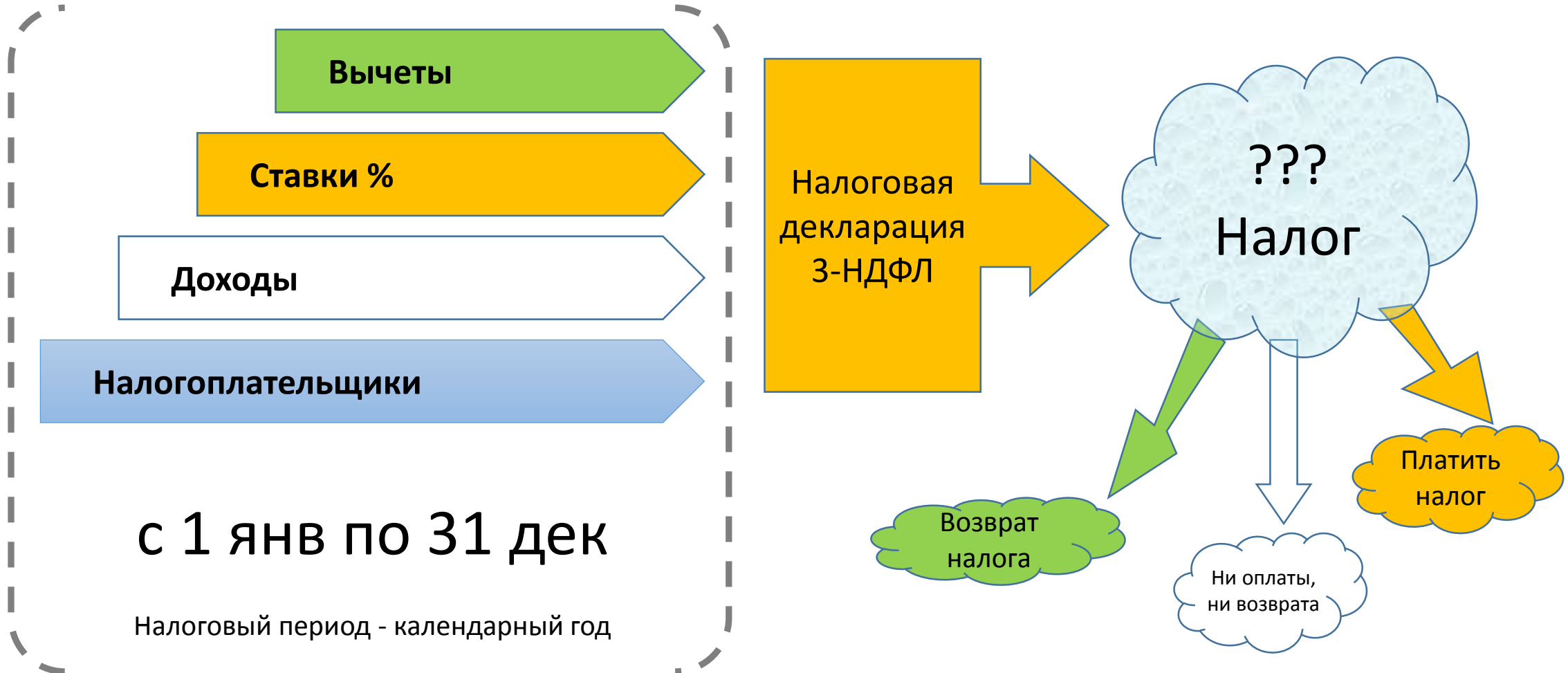
- Тайминг – 55 минут
- **Краткая теория** (доходы, налоговая база, налогоплательщики, ставки налога, вычеты)
- Сочетание вычетов
- Возврат налога на горизонте 1-10-20 лет
- Семейное налоговое планирование
- Вопросы и ответы



Налоговые вычеты

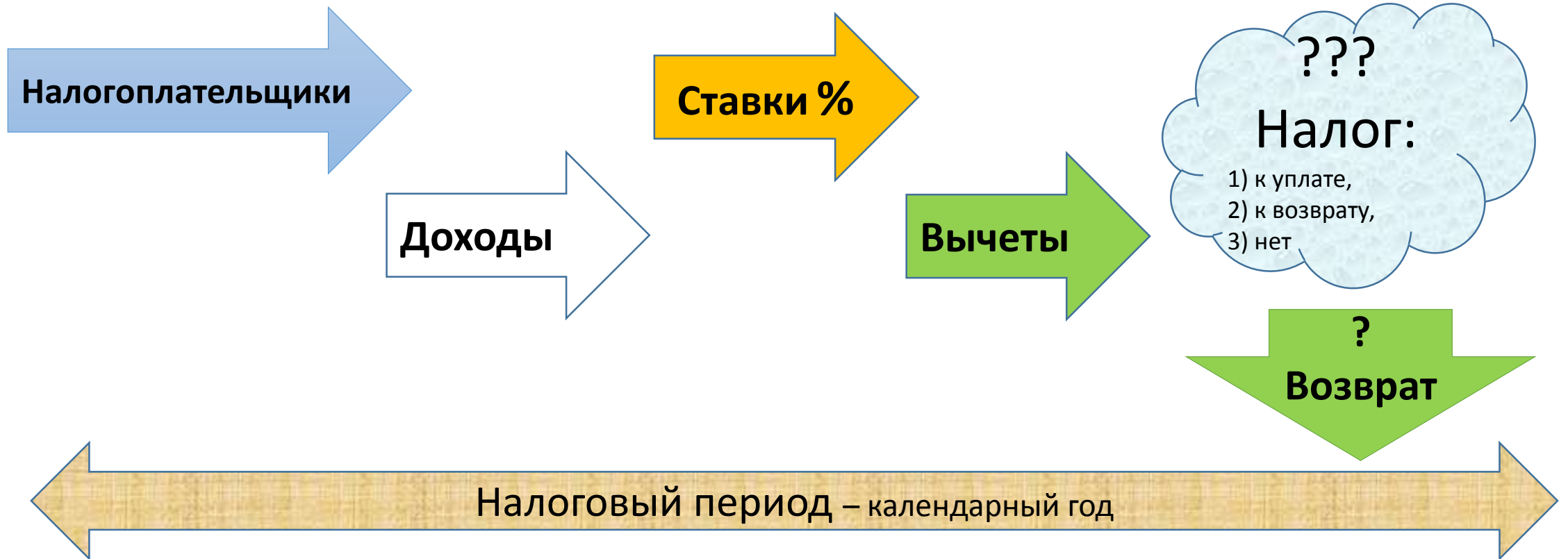
 260т	 390т/ без огр	 ДМС  ДПс Благозв 15,6т	 без огр, только доходом
 2т – 2т - 9т	 6,5т	 52т/ или доход без огр	

Ключевые понятия-1





Ключевые понятия-2





Налогоплательщики

налоговый резидент

- 1) **183+ дня в РФ**, например: с 1 янв .по 2 июля
- 2) только для зарплаты – резиденты стран ЕвразЭС (Армения, Беларусь, Казахстан, Кыргызстан)

Пенсионеры

(2012-13г. – важно **НЕРАБОТАЮЩИЕ**,
с 2014г. не важно - работающие или нет)

НЕРЕЗИДЕНТ,
если меньше 183 дней



Доходы и ставки налога

0%

резиденты

Необлагаемые доходы:

- приватизация,
- дар от близкого родственника,
- наследство,
- продажа имущества, в собственности **больше 3-х лет** (недвижимость, авто)

13%

обычно резиденты

Обычно это доходы:

- зарплата,
- дар от третьего лица,
- продажа имущества, в собственности менее 3-х лет (жилье, иная недвижимость, авто),
- продажа доли в ООО,
- сдача в аренду

30%

обычно НЕРЕЗИДЕНТЫ

Обычно это доходы:

- зарплата,
- продажа имущества (недвижимость)



Ставки налога

Налогоплательщики	Налоговые резиденты РФ	резиденты стран ЕвразЭС (Армения, Беларусь, Казахстан, Кыргызстан)	НЕРЕЗИДЕНТЫ
Самые распространенные доходы			
Зарплата	13%, можно вычеты	13%, можно вычеты	30%, вычеты НЕЛЬЗЯ
Необлагаемые доходы (ст. 217 НК РФ): - Гос.пенсии (п.2), - Приватизация (п.41), - дар от близк.родственника (п.18.1), - Наследство (п.18)	0%	0%	0%
Продажа имущества:	0% (при МПСВ) или 13%, можно вычеты	Надо определить статус налог.резидента РФ	30%, вычеты НЕЛЬЗЯ, МПСВ нет!
Прочие доходы: - сдача в аренду, - продажа доли в ООО	13%, можно вычеты	Надо определить статус налог.резидента РФ	30%, вычеты НЕЛЬЗЯ



Схема расчета налога - 1

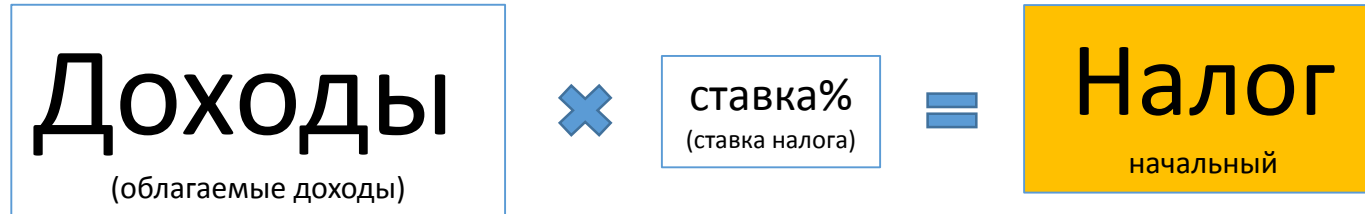




Схема расчета налога - 2

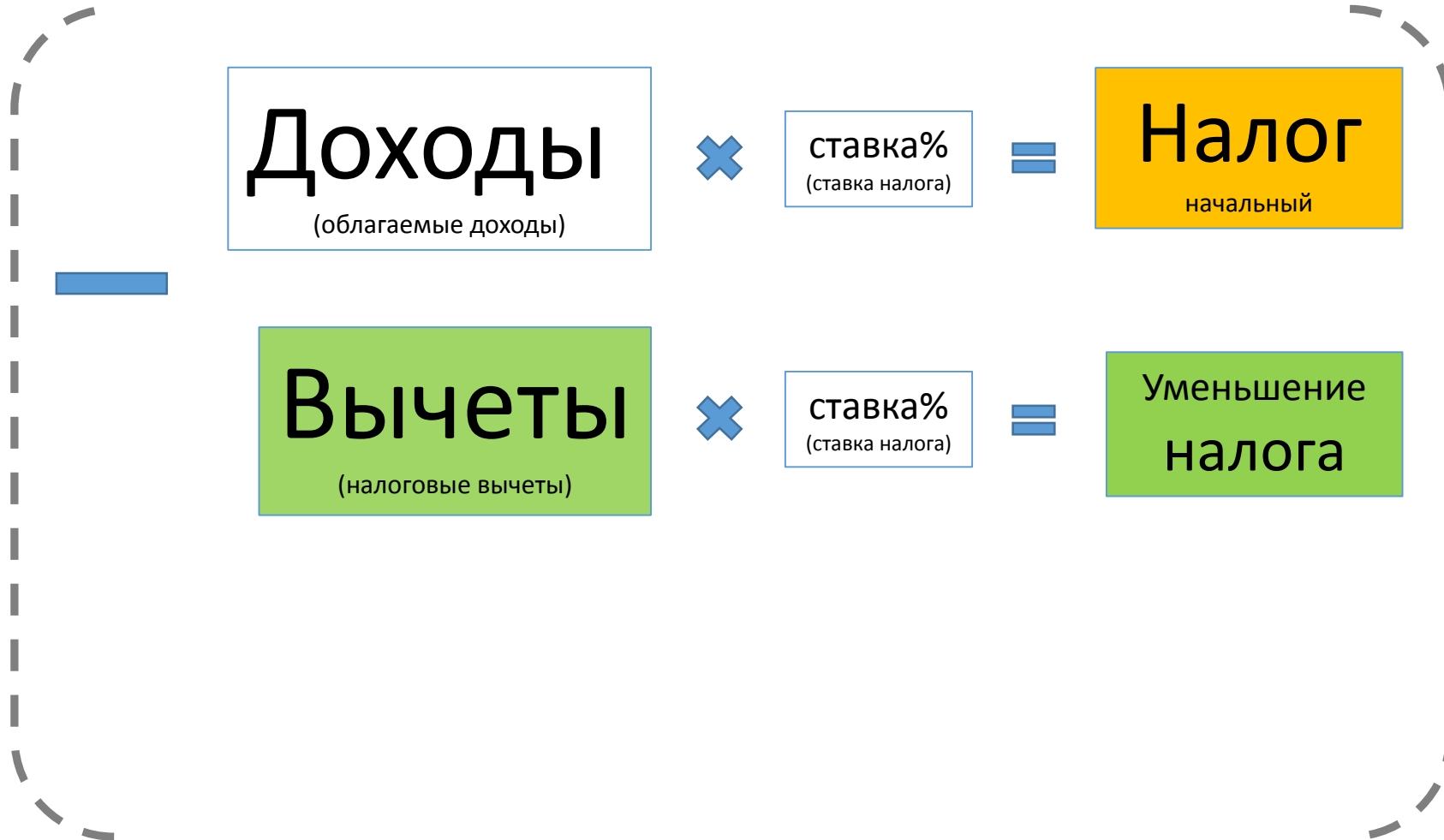




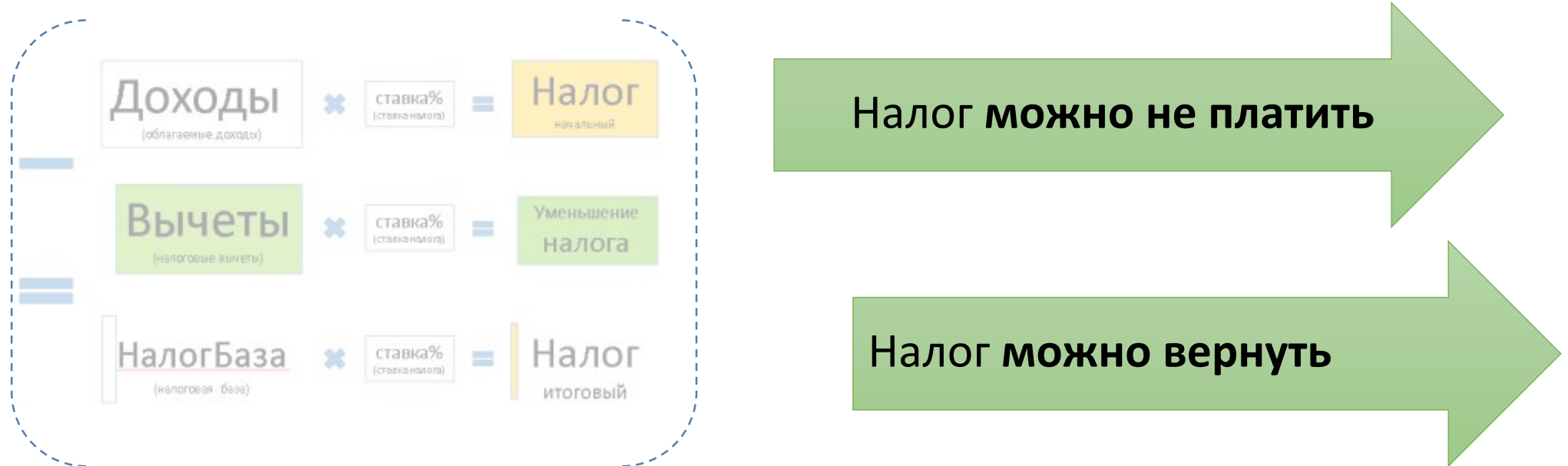
Схема расчета налога - 3





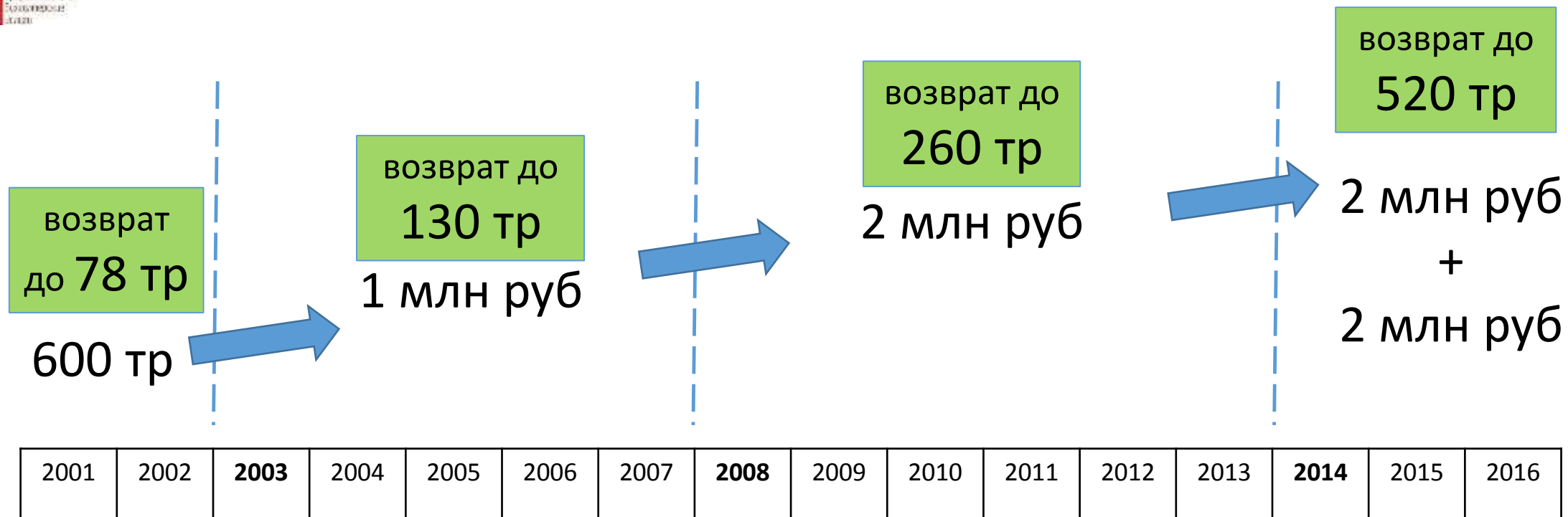
Схема расчета налога – 4

Важные выводы





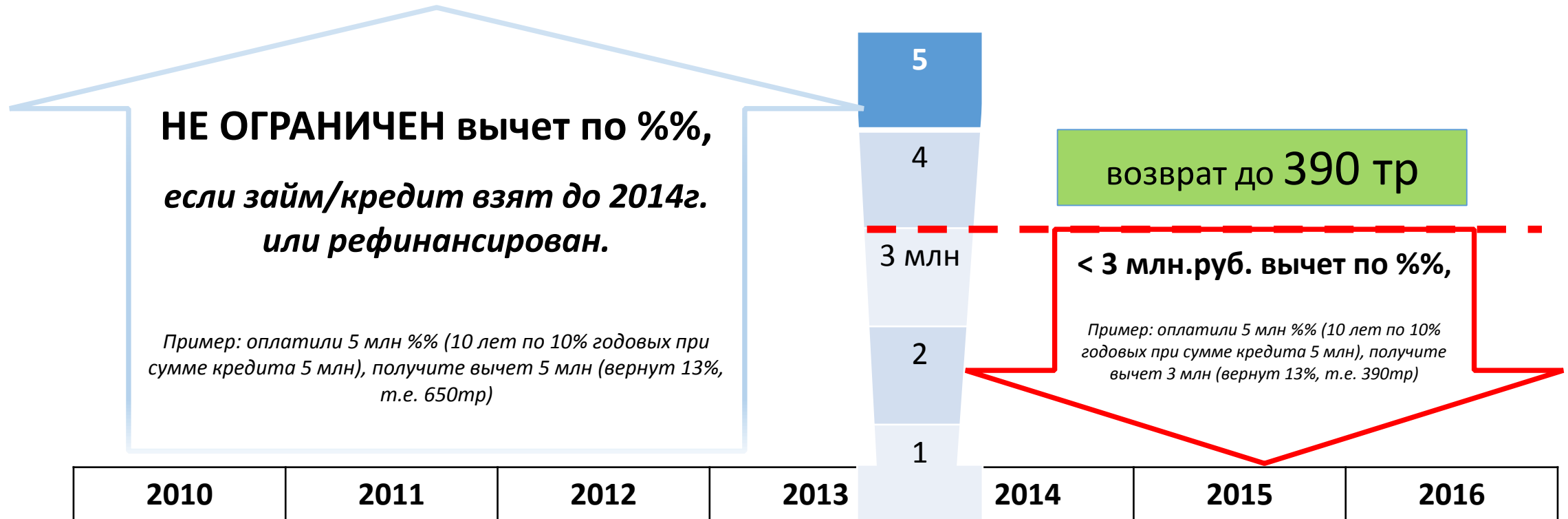
Изменения ИИВ на приобретение жилья



Источник – п.4 ст.2 Закона 212-ФЗ от 23.07.2013г.



Изменения вычета по %% по ипотеке

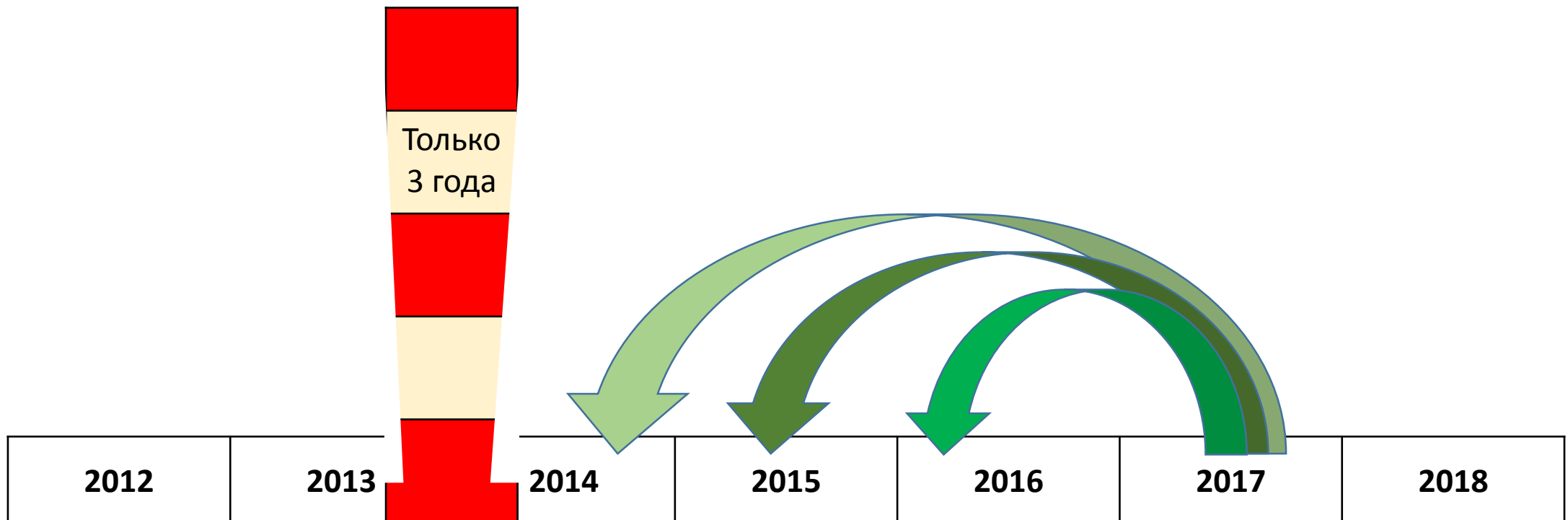


Источник – п.4 ст.2 Закона 212-ФЗ от 23.07.2013г.



Возврат налога за 3 года

– доступен для обычного работающего человека (не пенсионера!)

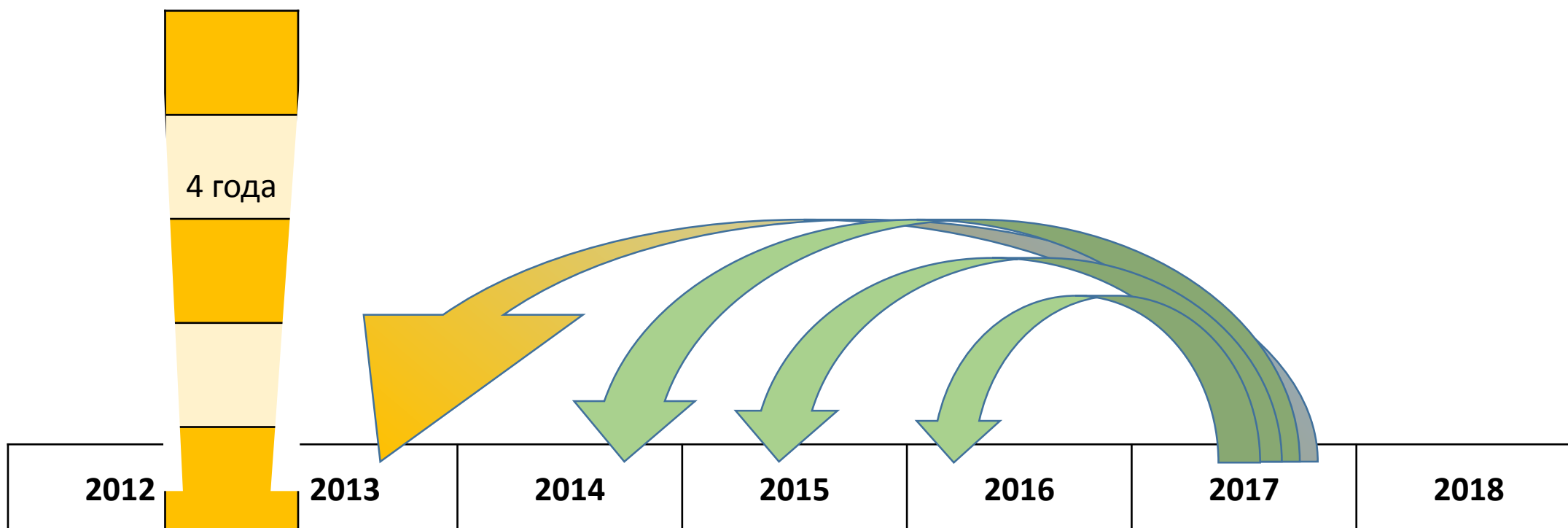


Источник – п.7 ст.78 НК РФ.



Возврат налога за 4 года!

– только для пенсионеров



Источник – п.10 ст.220 НК РФ.



Самый важный принцип НК РФ – п.7 ст.3

Налоговый кодекс Российской Федерации Часть первая

Статья 3. Основные начала законодательства о налогах и сборах

7. **Все неустранимые сомнения, противоречия и неясности**
актов законодательства о налогах и сборах **толкуются в пользу**
налогоплательщика (плательщика сборов).

тел. (812) 309-29-09

www.PROF-BUH.RU

Бол.Сампсониевский пр-кт, д.64,
оф.502 (БЦ Компрессор)
ст.м. Лесная, Выборгская

Часы работы офиса: Пн-Пт 10.00-17.00,

но надо **ОБЯЗАТЕЛЬНО ЗАРАНЕЕ** договориться о встрече.



Антон Владимирович Потанин

на 10.01.2016г. у России есть 80 соглашений об избежании двойного налогообложения

бывш.республики СССР			другие страны (кроме республик СССР)		
есть		нет	выдержка – полный список по ссылкам внизу		
1. Азербайджан	7. Литва	13. Грузия	1. Болгария	7. Италия	13. Таиланд
2. Армения (ЕвразЭС)	8. Молдавия	14. Эстония	2. Венгрия	8. Кипр	14. Чехия
3. Белоруссия (ЕвразЭС)	9. Таджикистан		3. Германия	9. Сингапур	15. Франция
4. Казахстан (ЕвразЭС)	10. Туркменистан		4. Греция	10. Словакия	16. Финляндия
5. Киргизия (ЕвразЭС)	11. Узбекистан		5. Израиль	11. Словения	и другие
6. Латвия	12. Украина		6. Испания	12. США	

Источники:

1) Nalog.ru - https://www.nalog.ru/rn77/about_fts/international_cooperation/mpa/dn/

2) Консультант+ - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_63276/

Налогообложение доходов - при продаже до конца 2015г.

Объекты продажи		налоговые резиденты и срок владения Объектом		налоговые НЕрезиденты
		был в собственности менее 3х лет	был в собственности 3 года и более	любой срок собственности
1. ЖИЛЬЕ (данные из ФРС):		налог 13%, нужна декларация, МОЖНО вычеты <u>вычеты при продаже:</u> 1 млн.руб. (на все объекты в год), или подтвержденные расходы на приобретение. <u>другие вычеты:</u> ИНВ, медицинские и образование, дети.		налог 30%, нужна декларация, вычетов НЕТ НО если есть СоИДН (соглашение об избегании двойного налогообложения), то можно платить или не платить налог в стране резиденции.
1) жилые дома,				
2) квартиры,				
3) комнаты,				
4) приватизированные жилые помещения				
2. ДАЧИ (данные из ФРС):				
5) дачи,				
6) садовые домики,				
3. ЗЕМЛЯ (данные из ФРС):				
7) земельные участки.				
<i>Внимание - гаражи, сараи, бани, бытовки не попали в список! Значит они - иное имущество!</i>				
ИНОЕ ИМУЩЕСТВО (кроме ц/б):				
4. Иная недвижимость (данные из ФРС):		налог 13%, нужна декларация, МОЖНО вычеты <u>вычеты при продаже:</u> 250 тыс.руб. (на все объекты в год), или подтвержденные расходы на приобретение. <u>другие вычеты:</u> ИНВ, медицинские и образование, дети.	налога НЕТ, декларацию НЕ НАДО.	налог 30%, нужна декларация, вычетов НЕТ НО если есть СоИДН (соглашение об избегании двойного налогообложения), то можно платить или не платить налог в стране резиденции.
8) гаражи,				
9) сараи,				
10) бани,				
11) бытовки				
12) коммерческая недвижимость				
13) прочая недвижимость				
5. Уступка ДДУ				
14) уступка прав требования				
6. Транспорт (вычет - кроме ИП!)				
15) Авто-, мото- (данные из ГИБДД)				
16) Трактора и т.д. (данные из Ростехнадзора)				
17) Катера, лодки и т.д. (данные из ГИМС и др.)				
18) Воздушный транспорт (данные из Росавиации)				
7. Иное имущество				
19) например, строительные и отделочные материалы (сух. смеси, обои и т.д.)				
8. Доли в ООО и акции в АО				
20) доли в ООО				
21) акции АО				
		<- налог 13%		
		<- декларация нужна		

Налогообложение доходов - при продаже с 01.01.2016г.

Объекты продажи	налоговые резиденты и Минимальный предельный срок владения (МПСВ)			налоговые НЕрезиденты
	МПСВ	собственность менее МПСВ	собственность МПСВ и более	
1. ЖИЛЬЕ (данные из ФРС):	1) 3 года , если приобретено до 2016г. (по 31.12.2015г.) <i>п.3 ст.4 Закона 382-ФЗ от 29.11.14</i>	налог 13%, нужна декларация, МОЖНО вычеты <u>вычеты при продаже:</u> 1 млн.руб. (на все объекты в год), или подтвержденные расходы на приобретение. <u>другие вычеты:</u> ИИВ, медицинские и образование, дети.		налог 30%, нужна декларация, вычетов НЕТ НО если есть СоИДН (соглашение об избежании двойного налогообложения), то можно платить или не платить налог в стране резиденции.
1) жилые дома, 2) квартиры, 3) комнаты, 4) приватизированные жилые помещения	2) 3 года , если собственность получена с 2016г. (после 01.01.2016г.) по одному из 3-х оснований: 1. наследство или дар от члена семьи/близкого родственника (ЧСБР), 2. приватизация, 3. плательщик ренты по договору пожизненного содержания. <i>п.3 ст. 217.1 НК РФ</i>			
2. ДАЧИ (данные из ФРС):	3) 5 лет , если собственность получена с 2016г. (после 01.01.2016г.) по другим основаниям. <i>п.4 ст. 217.1 НК РФ</i>			
5) дачи, 6) садовые домики,				
3. ЗЕМЛЯ (данные из ФРС):	7) земельные участки.			
<i>Внимание - гаражи, сараи, бани, бытовки не попали в список! Значит они - иное имущество!</i>				
ИНОЕ ИМУЩЕСТВО (кроме ц/б):				
4. Иная недвижимость (данные из ФРС):	1) 3 года , если приобретено до 2016г. (по 31.12.2015г.) <i>п.3 ст.4 Закона 382-ФЗ от 29.11.14</i>	налог 13%, нужна декларация, МОЖНО вычеты <u>вычеты при продаже Иной недвижимости:</u> 250 тыс.руб. (на все объекты в год), или подтвержденные расходы на приобретение.	налога НЕТ , декларацию НЕ НАДО .	Только по уступке ДДУ декларацию все равно надо подавать! Так же как и сейчас
8) гаражи, 9) сараи, 10) бани, 11) бытовки 12) коммерческая недвижимость 13) прочая недвижимость	2) 5 лет , если собственность получена с 2016г. (после 01.01.2016г.) по другим основаниям. <i>п.4 ст. 217.1 НК РФ</i>			
5. Уступка ДДУ	14) уступка прав требования нет МПСВ для ДДУ			
6. Транспорт	15) Авто-, мото- (данные из ГИБДД) 16) Трактора и т.д. (данные из Ростехнадзора) 17) Катера, лодки и т.д. (данные из ГИМС и др.) 18) Воздушный транспорт (данные из Росавиации)	3 года <i>пп.1 п.2 ст.220 НК РФ</i>		
7. Иное имущество	19) например, строит. и отдел. материалы (сух. смеси, обои и т.д.)			
8. Доли в ООО и акции в АО	20) доли в ООО 21) акции АО	5 лет , только для долей ООО и некоторых акций, приобретенных после 01.01.2011г. <i>п.17.2 ст. 217 НК РФ ст. 284.2 НК РФ</i>	<u>доп. вычеты при продаже долей ООО:</u> 250 тыс.руб. (на все объекты в год), или подтвержденные расходы на приобретение. <i>пп.2 п.2 ст.220 НК РФ</i>	

Продажа за 1 млн.



Источник – ст.217.1 НК РФ (в редакции Закона 382-ФЗ от 29.11.2014г.)

Налогообложение продажи в зависимости от даты приобретения недвижимости

Получил собственность до 31.12.2015

Если:

1) Владел более 3-х лет, то продаю за любую сумму, налога нет, декларацию НЕ НАДО!

2) Владел менее 3-х лет, то надо подать декларацию и рассчитать налог!

Получил собственность после 01.01.2016

Если:

1) 1) Владел более **МПСВ (3 или 5 лет)**, то продаю за любую сумму, налога нет, декларацию НЕ НАДО!

2) Владел менее МПСВ (3 или 5 лет), то надо подать декларацию и рассчитать налог!

Оценка дохода от продажи = цена в договоре, но не меньше 0,7 К (кадастр)



ранее	2014	2015	2016	2017	2018	2019
-------	------	------	------	------	------	------

Источник – ст.217.1 НК РФ (в редакции Закона 382-ФЗ от 29.11.2014г.)

Закон 382-ФЗ от 29.11.2014г.

29 ноября 2014 года N 382-ФЗ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН
О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В ЧАСТИ ПЕРВУЮ И ВТОРУЮ НАЛОГОВОГО КОДЕКСА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Проект
Государственной Думой
21 ноября 2014 года

Одобен
Советом Федерации
26 ноября 2014 года

■ ■ ■

Статья 4

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2015 года, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования и не ранее 1-го числа очередного [налогового периода](#) по соответствующему налогу, за исключением положений, для которых настоящей статьёй установлен иной срок вступления их в силу.
2. [Пункт 8, подпункт "в" пункта 10, пункты 11, 13 и 17 статьи 2](#) настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 января 2016 года.
3. Положения [пункта 6 статьи 210, пункта 17.1 статьи 212, статьи 217.1 и подпункта 1 пункта 2 статьи 220](#) части второй Налогового кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в отношении объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность после 1 января 2016 года.
4. Торговый сбор в соответствии с [главой 33](#) части второй Налогового кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) может быть введен в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе не ранее 1 июля 2015 года. В муниципальных образованиях, не входящих в состав городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, торговый сбор может быть введен только после принятия соответствующего федерального закона.

Президент
Российской Федерации
В.ПУТИН

Москва, Кремль
29 ноября 2014 года
N 382-ФЗ