

1. Налоги при покупке и дальнейшей продаже квартиры.

Рассмотрим ситуацию, когда Вы купили квартиру, владели ею менее 3 лет и решили продать. Вы должны уплатить 13% налог с полученной Вами суммы, уменьшенной на 1 млн. рублей (налоговый вычет). У Вас есть свидетельство о праве собственности, договор купли-продажи и документы, подтверждающие факт оплаты квартиры. В этом случае, можно обратиться к абзацу 2 подпункта 1 пункта 1 220 статьи налогового кодекса РФ:

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного настоящим подпунктом, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов

Это означает, что уменьшить налогооблагаемую базу можно **не на 1 млн.рублей, а на сумму покупки**

□ **Пример 1**

: квартира была куплена 1 год назад по цене 2 млн. рублей. В настоящий момент продается за 4 млн. рублей. Рассчитываем налог:

□ $(4\text{млн}-2\text{млн}) \cdot 13\% = 260$ тыс.рублей.

Пример 2

: квартира была куплена 2 года назад по цене 3 млн., В настоящий момент продается за 2 млн. рублей. Рассчитываем налог:

□ (2млн. – 3 млн)

налогооблагаемой базы нет, налог равен нулю.

Пример 3:

комната (справедливо и для доли в квартире) была куплена менее 3 лет назад за 800 тысяч рублей. В настоящий момент продается за 1 200 000 рублей. Можно уменьшить налогооблагаемую базу на сумму покупки, размер налога составит:

□ (1,2 млн – 0,8млн) *13%=52 тыс. рублей.

Однако в этой ситуации выгоднее использовать имущественный налоговый вычет в размере 1 млн. рублей, предусмотренный ст.220 НК РФ, размер налога составит:

*(1,2 млн. – 1 млн.)*13%=26 тыс.рублей*

Разница очевидна.

2. Налоги при продаже и последующей покупке квартиры.

Вторая ситуация. Вы продаете квартиру, находящуюся в Вашей собственности меньше 3 лет, а затем покупаете другую. В этом случае Вы должны уплатить налог на доходы физических лиц (НДФЛ), а также Вы можете получить налоговый вычет при покупке (максимально 2 млн. рублей). Если обе сделки **осуществлены в одном календарном году**, то Вы можете просуммировать оба налоговых вычета при продаже и при покупке (2 млн.) согласно Письма Минфина России от 30 декабря 2011 № 03-04-05/1-1135.

Пример 4

: (в собственности менее 3 лет) продали за 3 млн. рублей и купили другую за 4млн. Обе сделки прошли в 2012 году. Продавец вправе уменьшить налогооблагаемую базу на 1 млн. рублей, а также добавить налоговый вычет (2 млн.) при покупке. Тогда взаимозачет налога при продаже и покупке квартиры будет выглядеть так:

$$\square ((3 \text{ млн.} - (1 \text{ млн.} + 2 \text{ млн.})) * 13\% = 0.$$

Пример 5:

квартиру (в собственности меньше 3 лет) продали за 4 млн. рублей, в этом же календарном году покупается другая за 4млн. Имеем следующий зачет налога при продаже и покупке квартиры:

$$((4 \text{ млн.} - (1 \text{ млн.} + 2 \text{ млн.})) * 13\% = 130 \text{ тысяч рублей.}$$

Это сумма налога, которую продавец должен будет уплатить.

Пример 6:

квартира, (собственности меньше 3 лет), продали за 2 млн. рублей, и в этом же году покупается другая за 4млн. Имеем:

$$\square (2 \text{ млн.} - (1 \text{ млн.} + 2 \text{ млн.})) * 13\% = - 130 \text{ тысяч рублей.}$$

Знак "минус" в данном случае говорит о том, что неиспользованный налоговый вычет

переходит на следующий год, и продавец сможет получить в будущих периодах возврат НДФЛ на сумму 130 тысяч рублей.

Все вышесказанное справедливо при условии, что продавец-покупатель **имеет право на налоговый вычет**,

то есть:

- Работает и официально платит налог
- Ранее не пользовался налоговым вычетом.

Если же сделки по продаже и покупке прошли **в различных налоговых периодах** (продал в декабре 2011г., купил в январе 2012г.), то описанный выше взаимозачет налогов не применяется. В таком случае необходимо подавать две разные декларации в двух разных годах (2012г. и 2013г. соответственно). При этом продавец обязан полностью уплатить налог с продажи квартиры в 2012 году. А как покупатель получить возврат НДФЛ возможно только начиная с 2013 года (у работодателя) или в 2014 году (в налоговой по итогу 2013 года).

Ну и напоследок рассмотрим еще одну ситуацию:

□ **Пример 7**

: мой клиент М. купил и оплатил квартиру в строящемся доме за 1,5 млн. рублей в 2010 году. В начале 2012 М. подписал акт приемки квартиры. В конце 2012 года М. совершает альтернативную сделку по продаже своей квартиры за 2,5 млн. и покупке новой за 4 млн. М. работает, вычет до этого не получал. Расчет налогов с учетом взаимозачета будет следующим:

□ $((2,5 \text{ млн.} - 1,5 \text{ млн.}) - 2 \text{ млн.}) * 13\% = - 130 \text{ тысяч рублей.}$

И снова знак "минус" говорит о том, что часть неиспользованного налогового вычета будет перенесена на последующий период, и М. сможет получить возврат НДФЛ на сумму 130 тысяч рублей.