

Информационное сообщение

Если не задекларировать доход, полученный при продаже или дарении недвижимости, налоговый орган самостоятельно рассчитает НДФЛ к уплате

В соответствии с пунктами 2, 3 ст. 228 Налогового кодекса РФ (далее - Кодекс) налогоплательщики, указанные в пункте 1 статьи 228 Кодекса, самостоятельно исчисляют суммы налога, подлежащие уплате в соответствующий бюджет, в порядке, установленном статьей 225 Кодекса, а также представляют в налоговый орган по месту своего учета налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ.

Согласно п. 1 ст. 229 Кодекса налоговая декларация представляется не позднее 30 апреля года, следующего за истекшим налоговым периодом (за годом получения дохода). В связи с тем, что в 2023 году срок представления деклараций приходится на выходные дни, декларации о доходах за 2022 год должны быть представлены гражданами в срок не позднее 02 мая 2023 года.

Срок уплаты НДФЛ, исчисленного по декларациям – не позднее 15 июля года, следующего за истекшим налоговым периодом (п. 4 ст. 228 Кодекса). В 2023 году не позднее 17 июля 2023 года, т.к. 15 июля выпадает на выходной день.

Количество физических лиц, обязанных продекларировать свои доходы за 2022 год в Новгородской области составило 12 тысяч человек. По состоянию на 01.08.2023 в целом по региону из числа обязанных отчитались 9,7 тыс. физических лиц или 81 процент.

В перечень лиц, обязанных декларировать доходы, входят в том числе:

- физические лица - исходя из сумм, полученных от продажи имущества, принадлежащего этим лицам на праве собственности, и имущественных прав. При продаже недвижимого имущества обязанность декларировать доходы возникает в случае нахождения объекта недвижимости в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения (3 года или 5 лет) (пп.2 п.1 ст. 228 Кодекса);

- физические лица, получающие от физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, доходы в денежной и натуральной формах в порядке дарения, за исключением случаев, если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации (пп. 7п. 1 ст. 228, п. 18.1 ст. 217 Кодекса).

Таким образом, если в 2022 году физическое лицо продало недвижимость раньше истечения минимального предельного срока владения (3 года или 5 лет), либо получило ее в подарок не от близкого родственника, и при этом не представило налоговую декларацию формы 3-НДФЛ в установленный срок, после наступления срока уплаты налога (17.07.2023), налоговые органы в соответствии с п.1.2 ст. 88 Кодекса приступили к проведению камеральных налоговых проверок (далее – КНП) на основе имеющихся в налоговом органе сведений в отношении таких налогоплательщиков. По результатам проверок будет исчислен подлежащий уплате налог и штрафные санкции.

Информацию о сделках с недвижимостью (о покупке или продаже квартиры, дома, земли или о получении этих объектов в подарок) в налоговые органы представляют регистрирующие органы. В соответствии с п. 4 ст. 85 Кодекса (в редакции Федерального закона от 31.07.2023 № 389-ФЗ) органы, осуществляющие государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в течение 10 дней со дня соответствующей регистрации обязаны сообщить имеющиеся у них сведения в налоговый орган. Кроме того, сведения о зарегистрированном недвижимом имуществе (правах и зарегистрированных сделках в отношении недвижимого имущества), и об их владельцах по состоянию на 1 января текущего года регистрирующие органы должны сообщать налоговикам ежегодно до 15 февраля.

При продаже недвижимости сумма дохода определяется как большая из двух сумм:

- цена сделки, если она равна либо больше кадастровой стоимости объекта недвижимости, умноженной на понижающий коэффициент 0,7;

- кадастровая стоимость объекта, умноженная на 0,7, если цена сделки меньше этого показателя.

Для расчета дохода берется кадастровая стоимость, указанная в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на 1 января года, в котором произошла государственная

регистрация перехода права собственности на проданную недвижимость. Если же это вновь созданный объект (например, квартира в доме, который построен в год продажи), то берется кадастровая стоимость, определенная на дату его постановки на государственный кадастровый учет. Итоговая сумма налога рассчитывается с учетом имущественного вычета, положенного при продаже недвижимости, в фиксированном размере - 1 000 000 рублей.

При получении недвижимого имущества в порядке дарения доходом будет признаваться кадастровая стоимость недвижимости на 1 января года, в котором произошла государственная регистрация перехода права собственности на нее к одаряемому. Для определения налогооблагаемого дохода понижающий коэффициент к кадастровой стоимости подаренной недвижимости не применяется. Вычеты в данном случае не предоставляются.

За непредставление декларации 3-НДФЛ в установленный срок предусмотрен штраф в размере 5 % от суммы НДФЛ, подлежащей уплате (доплате) на основании декларации, за каждый полный или неполный месяц со дня, установленного для ее представления (02.05.2023). Причем сумма штрафа не может быть больше 30 % суммы НДФЛ к уплате и меньше 1000 рублей (п.1 ст. 119 Кодекса). За неуплату или неполную уплату сумм налога в результате занижения налогооблагаемой базы предусмотрен штраф в размере 20 % от суммы неуплаченного налога (п.1 ст. 122 Кодекса).

По состоянию на 01.08.2023 УФНС России по Новгородской области уже сформировано 1906 расчетов НДФЛ в отношении незадекларированных доходов, полученных от продажи, либо дарения объектов недвижимости. По результатам проверок, проведенных налоговыми органами региона в 2022 году в соответствии с п.1.2 ст. 88 Кодекса, дополнительно начислено в бюджет 40 млн рублей.