

Налоги при продаже квартиры: что нужно знать продавцу в 2025 году

Автор: Айна Зайцева

10.02.2025

Провести любую операцию с недвижимостью непросто: для ее грамотного осуществления желательно хорошо знать теорию и в идеале обладать практическим опытом. А еще важно помнить, что у участников сделки есть не только права, но и обязанности, и одна из них – необходимость платить налоги при продаже квартиры. Об этом не самом приятном нюансе нередко забывают, и совершенно напрасно: незнание закона, как известно, не освобождает от его выполнения. И извещение из налоговой инспекции с требованием выплатить немалую сумму может стать досадным сюрпризом после, казалось бы, успешной продажи. Давайте разберемся, какие расходы предусмотрены в тех или иных случаях, и можно ли их минимизировать с учетом изменений, внесенных в налоговое законодательство и вступивших в силу в нынешнем году.

Какие налоги платит продавец при продаже квартиры?

Нравится нам это или нет, но доход, полученный от продажи недвижимости, относится к нетрудовым, и подлежит налогообложению: с продавца квартиры взимается налог на доходы физических лиц, или НДФЛ. Прежде ставка была фиксированной и составляла 13 процентов – для резидентов; тем же, кто таковыми не является, приходилось платить существенно больше – 30 процентов. А в соответствии с новыми правилами, размер налога находится в прямой зависимости от прибыли продавца и рассчитывается по прогрессивной шкале.

Что это означает? Прибылью в данном случае считается разница между двумя суммами – потраченной на покупку недвижимости и полученной от ее продажи, фактически доходы минус расходы. Есть нюанс: затраты на приобретение должны быть документально подтверждены. В случае, когда прибыль находится в пределах 2 миллионов 400 тысяч рублей, налоги при продаже квартиры взимаются в прежнем размере, 13 процентов. Но если этот порог превышает, то продавца ожидают более существенные расходы: придется раскошелиться на 312 тысяч рублей (это фиксированная ставка) плюс 15 процентов от разницы в превышении лимита.

Расчеты могут показаться сложными, поэтому поясним на примере. Ольга М. продала за 12 миллионов рублей квартиру, приобретенную 4 года назад за 8 миллионов рублей. Прибыль составляет 4 миллиона, а это очевидно выше установленного лимита. Таким образом, Ольге

М. будет необходимо указать в налоговой декларации сумму 552 тысячи рублей: в нее входят 312 тысяч рублей – постоянная часть налога и 240 тысяч рублей - 15 процентов от разницы между выручкой и размером лимита, составляющей 1 миллион 600 тысяч рублей.

Для полноты картины следует добавить, что если продавец недвижимости реализовал еще какое-либо имущество – допустим, машину - или получал выплаты по страховке, что также относится к категории нетрудовых доходов, то НДФЛ будет взиматься суммарно от всей полученной им прибыли.

Исключения и льготы

Конечно, мало кто испытывает энтузиазм от перспективы расстаться с довольно значительной суммой. Но закон есть закон, и не в наших силах повлиять на необходимость уплаты налогов, тем не менее, мы поможем разобраться, сколько и в каких случаях необходимо платить, а когда можно и нужно использовать предусмотренные законодательством налоговые льготы.

Тем более что есть и хорошие новости. Прежде всего, НДФЛ не взимается, если собственник до продажи владел объектом недвижимости пять лет и более. Помните, выше в примере расчета налога было упомянуто время, в течение которого квартира была в собственности у ее хозяйки? Так вот, при продаже годом позже ей не пришлось бы платить ничего. Кстати, это повод для размышления: возможно, стоит подождать несколько месяцев – и сэкономить весьма существенные средства.

Срок владения недвижимым имуществом, позволяющий не платить НДФЛ, уменьшается до трех лет в ряде случаев, в том числе если квартира получена в дар (но только от близкого родственника) или наследство, приватизирована, является для продавца единственным жильем. Предусмотрены также - при соблюдении некоторых условий - определенные льготы и для семей с детьми.

Кроме того, есть возможность, даже если минимальный срок владения жильем еще не прошел, воспользоваться фиксированным вычетом в размере 1 миллион рублей. Но применить сразу и эту льготу, и посчитать прибыль по принципу доходы минус расходы не получится: только что-то одно.

Что нужно знать для расчета и оплаты налога

Вы уже вкратце ознакомились с основными принципами, используемыми при определении налогооблагаемого дохода. Добавлю, что, в соответствии с действующим законодательством, каждым продавцом недвижимости должна быть подана декларация 3-НДФЛ в срок до 30 апреля следующего года. Так, если вы продали квартиру в 2025-м, документы необходимо предоставить в налоговую инспекцию до конца апреля 2026 года, а сам налог уплатить до 15 июля. Совет: не стоит пытаться выдавать желаемое за действительное или подтасовывать цифры. Например, один из самых распространенных способов схитрить – указать в договоре купли-продажи недвижимости заниженную цену объекта. При этом продавец рискует как минимум дважды: во-первых, при возможном расторжении договора он не сможет вернуть реальную стоимость квартиры, а во-вторых, при подаче декларации попадет на заметку к

налоговому инспектору, который с высокой вероятностью обратит внимание на несоответствие кадастровой и продажной стоимости объекта.

Важно знать и учитывать все нюансы, к которым относятся основание возникновения права собственности (покупка, дарение, приватизация, наследование и др.), срок владения объектом недвижимости, наличие сособственников, а также ряд прочих обстоятельств, в частности, приобретается ли после продажи другое жилье.

Советы от экспертов

Тема налогообложения при совершении операций с недвижимостью сложна и многогранна: в каждом конкретном случае при расчете налога требуется принимать во внимание большой объем информации. И совершенно неудивительно, что у продавцов возникает множество вопросов, приведу лишь некоторые из них. Нужно ли платить налог, если продаешь квартиру дешевле, чем купил? Как быть, если квартира была в долевой собственности? Какие штрафы грозят за неуплату или неверное указание дохода? Есть ли законные способы минимизировать расходы? Нужно дополнительно обращаться к юристу за консультацией по налогообложению? Должен ли платить налог муж, если квартира оформлена на жену? Как быть, если один из супругов – нерезидент?

Могу сразу ответить на эти и прочие вопросы, связанные с уплатой налогов: продажа недвижимости в 2025 году с помощью нашей компании будет проводиться, как и всегда, с полным соблюдением действующего законодательства, в том числе, налогового. Мы стремимся минимизировать расходы наших клиентов, не выходя, разумеется, за рамки правового поля. И с этой целью мы даем исчерпывающие рекомендации по соблюдению обязанностей добросовестного налогоплательщика, учитывая абсолютно все нюансы конкретной сделки. При необходимости наши специалисты окажут содействие в составлении декларации и передаче ее в налоговую инспекцию. Так что если вы планируете продажу квартиры с соблюдением всех правовых норм, будем рады вам в этом помочь.