

Раздел V.

Теория и практика налогообложения и финансового права. Статьи

В Разделе «Теория и практика налогообложения и финансового права. Статьи» размещаются работы ученых, аспирантов, соискателей, специалистов-практиков по проблемным вопросам налогообложения (как экономики налогов, так и налогового и финансового права), а также публикации по смежным отраслям знаний.



Конищев Егор Валерьевич

Старший преподаватель кафедры Бухгалтерского учета и налогообложения Московского финансового промышленного университета Синергия
г. Москва
E-mail: ipkonishchev@mail.ru

Кадастровый подход в имущественных вычетах НДФЛ

Аннотация: С 1 января 2016 года изменены сроки безналогового владения, а также подход к формированию налоговой базы, которая формируется при реализации имущества, попадающее под налогообложение НДФЛ. В статье отражены изменения налогового законодательства и приведены несколько примеров налоговой оптимизации.

Ключевые слова: Налог на доходы физических лиц; вычеты; имущественные вычеты; кадастровая стоимость; изменения 2016.

Annotation: From 1 January 2016, changes the terms without on possession, as well as the approach to the formation of the tax base, which is formed in the sale of property that fall under the taxation of personal income tax. The article reflects tax law changes and provides a few examples of tax optimization.

Keywords: tax on personal income; deductions; property deductions; cadastral value; changes in 2016.

Последние несколько лет вносят определенные изменений в налоговое законодательство в отношении имущества, которое находится в собственности у организаций и граждан, это касается как 32 главы налогового кодекса «Налог на имущество физических лиц» где применяться кадастровая стоимость при определении налоговой базы уже с 1 января 2015 так и 23 главы «Налог на доходы физических лиц», в которой с 1 января 2016 года изменены сроки «безналогового» владения, а также подход к формированию налоговой базы, которая формируется при реализации имущества, попадающего под налогообложение – о данных изменениях дальше и пойдет речь.

Приобретение недвижимого имущества носит различные цели, это и личное использование и инвестиционные цели и многие другие, так же имущество может попадать к налогоплательщику путем дарения или наследования. При его владении налогоплательщика в больше степени интересуют имущественные налоги, а вот при реализации данного имущества в сферу интересов входит и подоходный налог, который говорит о том что при реализации имущества налогоплательщиком получается

доход, а следовательно возникает налог. В подоходном налоге для налогоплательщиков льготы предусмотренные законодателем в отношении имущества принимают форму налоговых вычетов и регулируются ст. 220 НК РФ. В конце ноября 2014 года Президентом Российской Федерации был подписан закон, вносящий изменения в 23 главу Налогового кодекса Российской Федерации в отношении имущества, интерес вызывает введение статьи 217.1, увеличивающая срок владения имуществом, после которого уплачивается налог.

На современном этапе действуют следующие нормы – вне зависимости от того, каким образом к налогоплательщику попало имущество, при его реализации по истечении трехлетнего срока сумма налоговых вычетов принимается равной ста процентам от полученного дохода при реализации и соответственно налоговая база приравнивается к нулю.

А в случае, если налогоплательщик реализует имущество до наступления данного периода – он пользуется налоговыми вычетами, которые предоставляют возможность либо уменьшить сумму получаемого дохода на фиксированную величину, а именно 1,00 млн. руб. для недвижимого имущества и 250,00 тыс.руб. для остального, либо налогоплательщик имеет право на уменьшение суммы дохода на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов.

Как изменился механизм в 2016 году?

Первое, что обращает на себя внимание это увеличение срока владения имуществом до отметки «безналоговой» реализации с трех до пяти лет.

Данное увеличение на два года, скорее всего, приведет к определенному увеличению налоговых поступлений в бюджет, хотя есть мнения, что оно снизит количество спекулятивных сделок на рынке недвижимости. Кстати, такой же срок действовал до 1 января 2005 года, и только с 2006 года он был уменьшен до привычных нынешних трех лет.

Но данное увеличение срока коснется не всех налогоплательщиков, в трех случаях сроки останутся на прежнем уровне, а именно:

- если право собственности получено в порядке наследования или по договору дарения от члена семьи и (или) близкого родственника налогоплательщика (соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации близкими родственниками считаются родственники по прямой восходящей и нисходящей линии – супруги, родители и дети, дедушки, бабушки и внуки, полнородные и неполнородные (имеющие общих отца или мать) и братья сестры);

- если право собственности получено в результате приватизации;

- если право собственности получено плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением,¹

хотя это и выглядит теперь как определенная преференция. И это является вторым изменением.

Следующие, это изменение в подходе определении дохода при реализации имущества, которое будет находиться в собственности менее установленных сроков. Если в настоящее время не редки случаи уменьшения стоимости имущества для того, чтобы минимизировать сумму уплаченных налогов или и вовсе свести ее к нулю, то теперь предусмотрено ужесточение законодательства и в этом вопросе. Механизм установлен следующий – в случае, если доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества меньше, чем кадастровая стоимость этого объекта по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на продаваемый объект недвижимого имущества, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, то доходы налогоплательщика от

1 п. 4 ст. 217.1 НК РФ, п. 11 ст. 2 Закона № 382-ФЗ.

продажи данного имущества не могут быть меньше 70% от кадастровой стоимости в момент перехода права собственности, то есть более чем на 30% уменьшить кадастровую стоимость, а следовательно и получаемый доход для целей налогообложения не получаться. Данный аргумент для многих может стать решающим в вопросах продажи, особенно инвестиционной недвижимости. Но тут не стоит забывать о том, что кадастровая стоимость может быть оспорена с привлечением независимого оценщика. Также законодателем оставлена оговорка, что данный механизм не применим, если кадастровая стоимость недвижимого имущества не определена по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на указанный объект.

Четвертым нововведением является предоставление довольно широких компетенций субъектам РФ в данном федеральном налоге – по сути они могут полностью подстраивать данные положения под свой регион в связи с тем, что им разрешено:

- изменять минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества,
- изменять размер понижающего коэффициента.

Данные нормы действуют для всех или для отдельных категорий налогоплательщиков и/или объектов недвижимого имущества, а сроки или размер могут быть уменьшены вплоть до нуля.

Налоговые вычеты законодатель оставил без изменений, но для максимального эффекта от их применения налогоплательщику важно точно определять момент, с которого он будет отсчитывать срок, когда он сможет реализовать имущество без уплаты налога, а также понимать, что для него выгодней уменьшение суммы дохода на фиксированную величину в 1,00 млн. руб. или же применение возможности уменьшить доход на имеющиеся расходы, связанные с этим имуществом.

В вопросе определения начала момента владения действует следующие общее правило – право собственности на имущество возникает с даты государственной регистрации и внесения соответствующей записи в ЕГРП и именно эта дата является основанием (датой отсчета) для расчета срока нахождения в собственности имущества при предоставлении вычета, а не с момента подписания договора, например. Это же справедливо для приватизации, мены, ренты или получения недвижимости взамен аварийного жилья и имущества, полученного по договору дарения. В случае если имущество относится к «новострою», то срок владения начинается с момента получения свидетельства о собственности, а не с момента сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию.

Но есть ряд случаев, когда дата госрегистрации права собственности значения не имеет – например:

- при получении наследства право собственности возникает с даты открытия наследства (то есть со дня смерти наследодателя), вне зависимости от даты его фактического принятия или регистрации права собственности;¹

- получая квартиру в кооперативе, собственник вступает в свои права с даты внесения последнего пая;²

- также возможна ситуация, когда недвижимость была приватизирована до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который действует с января 1998 года, а свидетельство о праве собственности на нее, получено позже этого дня. В этом случае дата получения свидетельства о госрегистрации имущества

1 п. 4 ст. 1152 ГК РФ.

2 п. 4 ст. 218 ГК РФ.

значения не имеет – недвижимость считается принадлежащей гражданину с момента приватизации.¹

Что касается сумм, на которые налогоплательщик может уменьшить сумму получаемого дохода, то он может заявить к вычету расходы, произведенные при покупке имущества, либо применить вычет в фиксированном размере. Для того, чтобы воспользоваться вычетом в виде сумм расходов, нужно собрать все документы, подтверждающие расходы на покупку объекта недвижимого имущества, например договор купли-продажи и акт приемки-передачи собственности.² При этом, НК РФ не дает каких-либо разъяснений по поводу того, какого рода расходы можно заявить для вычета. Единственное требование – они должны быть документально подтверждены и направлены на приобретение объекта недвижимости.

Как поясняет Минфин РФ в своем письме,³ к таким расходам могут относиться непосредственно расходы на приобретение недвижимого имущества, услуги риэлтора, проценты по ипотечному кредиту, расходы на разработку проектно-сметной документации, расходы на строительные материалы и оплату строительно-монтажных работ, ремонтные работы, подключение к сетям водоснабжения, электро- и газоснабжения и другим инженерным сетям, отделка и другие ремонтные работы.

Такие расходы как – оплата тарифа за ведение ссудного счета по кредитному договору, страхования квартиры, а также траты на покупку и установку металлической двери в налоговый вычет не включаются. Чтобы эти условия можно было использовать, как в договоре купли-продажи, так и в многочисленных подтверждающих документах должны быть отражены реальные факты и суммы. К подтверждающим документам относятся: приходные кассовые ордера, товарные и кассовые чеки, банковские выписки, платежные поручения, расписки продавца в получении денежных средств и другие документы. Например, для включения расходов по отделке в договоре должно было быть указано, что объект реализуется без нее, то же касается подключения к инженерным сетям.

При приобретении имущества по договору мены, вычет предоставляется в размере рыночной стоимости квартиры, установленной на дату подписания договора для этого можно воспользоваться услугами независимого оценщика, отчет об оценке будет являться документом, подтверждающим произведенные собственником расходы.⁴ Есть возможность приобретения имущества и с привлечением материнского капитала, сумма такой единовременной помощи может включаться в налоговый вычет и уменьшать сумму полученных при продаже недвижимости доходов. То же касается сумм единовременных субсидий на приобретение жилья – например в рамках программы по обеспечению жильем военнослужащих, сотрудников полиции и т.п.⁵

Интересен момент уплаты налога при переуступке прав в «новострое». Возникновение обязанности по уплате НДФЛ при реализации недвижимого имущества возможно только в случае, если есть зарегистрированное свидетельство о собственности, в случае же его отсутствия, тогда как договор переуступки не предполагает дохода (налогоплательщик реализует имущество по сумме идентичной сумме оплаты застройщику), то существует возможность налог не уплачивать. В изменениях налогового законодательства 2016 года данный момент не был урегулирован законодателем и предоставляет возможность налоговой оптимизации без нарушения законодательства.

1 Письмо Минфина России от 18 июля 2014 г. № 03-04-05/35433.

2 подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ.

3 Письмо Минфина России от 28 апреля 2012 г. № 03-04-05/9-569.

4 Письмо Минфина России от 29 августа 2014 г. № 03-04-05/43343.

5 Письмо Минфина России от 10 июля 2014 г. № 03-04-07/33669.

Переуступку прав требования, возможно, произвести только до момента регистрации прав на собственность, после получения свидетельства о собственности такая сделка невозможна. К схеме переуступки прибегают в нескольких случаях:

– Если налогоплательщик, по какой-либо причине не хочет проживать в выкупленной у застройщика квартире;

– При инвестиционном вложении для сокращения расходов.

Кредитные организации, за редким исключением, не выдают кредиты на такие цели.

В случае, когда имущество приобреталась благодаря долевого строительству, необходимо разрешение застройщика на переуступку и регистрация договора в Росреестре.

Если имущество приобреталось с применением кооперации, то нужно внимательно прочесть договор, есть ли в нем пункт о переуступке прав. В случае, если переуступка касается материнского капитала, то она может трактоваться, как обновление.

Вычет с фиксированной суммой целесообразно применять только в случае отсутствия, каких либо расходов по имуществу, так как практически во всех оставшихся вариантах он будет многим меньше вычета по расходам. И еще одним большим минусом является, то, что фиксированный налоговый вычет применяется в отношении собственника, а не в отношении объекта недвижимости, а значит, если собственник в течение года продал несколько видов имущества, то предельный размер вычета применяется ко всем объектам по совокупности, а не к каждому по отдельности. Аналогичные правила применяются и в отношении имущества, находившегося в долевой собственности, но проданного как единый объект (то есть все доли проданы их собственниками по одному договору купли-продажи), тогда сумма вычета распределяется пропорционально долям, указанным в праве собственности на недвижимое имущество.

Используемая литература:

1. Федеральный закон Российской Федерации от 29 ноября 2014 г. № 382-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации»

2. п. 4 ст. 217.1 Налогового кодекса Российской Федерации

3. подп. 2 п. 2 ст. 220 Налогового кодекса Российской Федерации

4. п. 4 ст. 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации

5. п. 4 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации

6. Письмо Минфина России от 18 июля 2014 г. № 03-04-05/35433

7. Письмо Минфина России от 28 апреля 2012 г. № 03-04-05/9-569

8. Письмо Минфина России от 29 августа 2014 г. № 03-04-05/43343

9. Письмо Минфина России от 10 июля 2014 г. № 03-04-07/33669

10. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – <https://rosreestr.ru/wps/portal/>

11. Бондарева Н.А. «Институциональная среда налогового контроля» журнал Экономика и предпринимательство № 12 (ч. 4), 2013 год.

12. Косорукова И.В. Родин А.Ю. «Оценка стоимости имущества для целей налогообложения за рубежом и в России: сравнительный анализ» журнал Финансы и кредит № 9 (537) 2013 год.

Условия публикации в журнале «Налоги и финансовое право»

Уважаемые авторы!

Редакция журнала «Налоги и финансовое право» информирует вас, что с 1 декабря 2015 года журнал «Налоги и финансовое право» выходит из состава аккредитованных изданий ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации.

Мы благодарим наших постоянных авторов из научного сообщества Российской Федерации, а так же наших зарубежных коллег, за внимание и доверие к нашему изданию на протяжении более 10 лет (ровно столько длилась наша, несколько раз подтвержденная, аккредитация)!

Однако требования по включению в список аккредитованных изданий ВАК в 2015 году оказались неприемлемыми для нашего издания. При всем уважении к научному сообществу, наше издание, прежде всего, практический журнал со сложившейся традицией и кругом читателей. Перевод его в только научную плоскость будет способствовать потере уникальности журнала «Налоги и финансовое право», и, как следствие, к потере читательской аудитории. Что, в свою очередь, приведет к гибели журнала «Налоги и финансовое право» – уникальной консультационной научно-практической площадке для юристов, бухгалтеров, налоговых специалистов и аудиторов.

Потеря ВАКовского статуса никак не скажется на партнерских отношениях с компаниями «Гарант», «КонсультантПлюс» (в этих правовых системах вы всегда сможете увидеть наш журнал и свои статьи).

Заместитель главного редактора
журнала «Налоги и финансовое право»
Татьяна Александровна Зекунова
(343) 350-11-62

Раздел 1. Сведения о журнале «Налоги и финансовое право»

1. Журнал «Налоги и финансовое право» зарегистрирован в Государственном комитете по печати. Регистрационный номер № 014933.

2. Главный редактор журнала «Налоги и финансовое право» – Аркадий Викторович Брызгалин.

3. Периодичность выхода: 1 номер ежемесячно.

4. Каждый номер журнала «Налоги и финансовое право» содержит 1-2 основные темы.

5. Кроме этого, в каждом номере присутствуют постоянные рубрики: «Теория и практика налогообложения и финансовое право», «Актуальные вопросы судебной практики по налоговым спорам» и ряд других рубрик. Редакция журнала оставляет за собой право корректировать и дополнять список постоянных рубрик.

6. Материалы, как правило, готовятся сотрудниками Группы компаний «Налоги и финансовое право».

7. В каждом номере журнала «Налоги и финансовое право», независимо от тематики, размещен раздел, в котором публикуются авторские материалы (статьи) сотрудников Группы компаний «Налоги и финансовое право», а также сторонних авторов, направляющих свои работы для публикации: «Теория и практика налогообложения и финансовое право».

Раздел 2. Условия публикации в журнале «Налоги и финансовое право»

1. Статьи сторонних авторов принимаются в каждый номер журнала «Налоги и финансовое право» (см. п. 7 «Сведения о журнале «Налоги и финансовое право») в рубрику «Теория и практика налогообложения и финансового права».

2. Рубрика «Теория и практика налогообложения и финансового права» размещена в открытом доступе на нашем сайте в архиве журнала «Налоги и финансовое право» (<http://www.cnfp.ru/izdatelstvo/archive>).

3. Редакция не уведомляет авторов об этапах прохождения статьи от получения до публикации, однако редакция может дать устный ответ на вопрос: «На каком этапе рассмотрения находится статья автора». Телефон редакции (343) 350-11-62.

4. Редакция оставляет за собой право отбирать к публикации только те статьи, которые соответствуют общей теме издания: налоговое и финансовое право.

5. Редакция оставляет за собой право не принимать к рассмотрению статьи, содержащие ошибки и опечатки, поскольку не корректирует и не редактирует авторские статьи.

6. Редакция оставляет за собой право не публиковать статьи, содержание которых затрагивает честь и достоинство третьих лиц, а также имеет информацию и рекомендации сомнительного характера.

7. Автор обязан в письменном виде уведомить редакцию, что представленная статья нигде ранее не была опубликована (оформляется соглашение о передаче права на публикацию статьи).

8. Статья не может быть опубликована без ссылки на автора.

9. Автор, прислав в журнал «Налоги и финансовое право» свою статью, соглашается с тем, что она может быть опубликована в журнале «Налоги и финансовое право», а также в электронной версии журнала «Налоги и финансовое право», включена в электронные базы данных («Гарант», «КонсультантПлюс»), размещена на сайте Группы компаний «Налоги и финансовое право» и включена в рассылки, которые готовит Группа компаний «Налоги и финансовое право».

10. Автор вправе еще где-либо опубликовать свою статью, уже вышедшую в журнале «Налоги и финансовое право», но с предварительного согласия Редакции, при этом ссылка на первую публикацию в журнале «Налоги и финансовое право» обязательна.

11. Статьи публикуются на безвозмездной основе. Гонорар за опубликованные статьи не выплачивается, за исключением материалов, подготовленных по заказу Редакции.

12. По факту публикации статьи в журнале «Налоги и финансовое право» автору статьи высылается по электронной почте номер журнала (pdf-формат), в котором опубликована статья.

13. Соблюдение организационных и технических требований, предоставление анкеты и соглашения о передаче права на публикацию статьи обязательны (образцы анкеты и соглашения можно найти на этой странице).

Раздел 3. Организационные и технические требования к статье

1. Объем статьи: не более 10 страниц формата А4; интервал между строк 1,5; размер букв 12.

2. Статья оформляется в формате MS Word.

3. Статья должна содержать следующие информационно-сопроводительные данные (оформляются в начале статьи после заголовка): **Фамилия Имя Отчество** (полностью), **фотография** (высылается отдельным файлом), **должность, место работы, город проживания, аннотация к статье** до 150 слов на русском и английском язы-

ках, **ключевые слова** к статье на русском и английском языках, **пристатейный библиографический список**.

4. Выслать текст статьи можно по электронной почте: cnfr@cnfr.ru. Текст в указанном формате отдельным файлом + фотография + заполненная и подписанная анкета (скан-копия) + заполненное и подписанное соглашение о передаче права на публикацию статьи (скан-копия).

5. Анкету и соглашение заполняют и подписывают все авторы (соавторы).

6. Если текст содержит схемы, рисунки и графики, просим согласовать формат с техническим редактором журнала «Налоги и финансовое право» Колмаковым Олегом Александровичем cnfr@cnfr.ru или по тел.(343) 350-12-12, 350-15-90.

7. Представленный авторский текст статьи не корректируется и не редактируется.

Все материалы, высланные в адрес редакции, не возвращаются.

8. Редакция не принимает к рассмотрению статьи, если не выполнены организационные и технические требования к статье (раздел 3, пункты 1-7).

Формы анкеты и соглашения размещены здесь:

<http://www.cnfr.ru/izdatelstvo/usloviya-publikacii>

НАЛОГОВЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ предприятий, организаций и граждан



**Группа компаний
«НАЛОГИ И ФИНАНСОВОЕ
ПРАВО»**

- *защита* налогоплательщика в налоговых и судебных органах
- *анализ* обоснованности актов налоговых органов
- налоговый *консалтинг* (консультации, экспертизы, заключения)
- *защита* от санкций по валютному и таможенному контролю
- хозяйственные *споры* любой сложности
- Налоговый клуб
- общий *аудит*

Наш адрес:

620075, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д. 77, 4 этаж.

Тел./факс: (343) 350-11-62, 350-12-12.

www.cnfr.ru E-mail: cnfr@cnfr.ru