



УФНС России по Омской области

## ДЕКЛАРИРОВАНИЕ ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ ДОХОДОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В 2024 ГОДУ

Начальник отдела налогообложения доходов физических лиц и  
администрирования страховых взносов  
Кочкина Елена Владимировна

Омск 2025



## НЕОБХОДИМО ПОДАТЬ ДЕКЛАРАЦИЮ, ЕСЛИ ВЫ ПОЛУЧИЛИ ДОХОД

2



Продажа недвижимости, которая находилась в собственности меньше минимального срока владения (**более 1 млн. рублей или 250 тыс. руб.**)



Получение имущества в дар не от близких родственников



Выигрыш в сумме до 15 000 руб.



Сдача имущества в аренду



Доход от продажи доли в уставном капитале



Доход от продажи ценных бумаг



Доход от зарубежных источников

### КАК ПОДАТЬ ДЕКЛАРАЦИЮ 3-НДФЛ

**ЛИЧНО**

В НАЛОГОВЫЙ ОРГАН  
ПО МЕСТУ ЖИТЕЛЬСТВА  
В МФЦ

**ОНЛАЙН**

ЧЕРЕЗ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ  
НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКА-  
ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА

## НАЛОГОВЫЙ КАЛЕНДАРЬ

Срок подачи налоговой декларации  
по форме 3-НДФЛ за 2024 год  
не позднее 30 апреля 2025

Срок уплаты  
не позднее 15 июля 2025



# УСЛОВИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ ДОХОДОВ ОТ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СРОКУ ВЛАДЕНИЯ

3



МИНИМАЛЬНЫЙ СРОК ВЛАДЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ СОСТАВЛЯЕТ **5 ЛЕТ**

В НЕКОТОРЫХ СЛУЧАЯХ **3 ГОДА**

- ПРИ ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА, ПОЛУЧЕННОГО В РЕЗУЛЬТАТЕ НАСЛЕДОВАНИЯ
- ПОЛУЧЕНИЕ В ДАР ОТ БЛИЗКИХ РОДСТВЕННИКОВ
- ПРИВАТИЗАЦИЯ
- ДОГОВОР РЕНТЫ
- ПРИ ПРОДАЖЕ ЕДИНСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ



*Минимальный предельный срок владения недвижимым имуществом в целях налогообложения при продаже определяется в соответствии с законодательством региона по месту регистрации налогоплательщика*

- Кассационное определение Восьмого кассационного суда от 10.08.2023 № 88А-15682/2023
- Письмо Минфина РФ от 12.09.2023 № 03-04-07/87163
- Подпункт 1 пункта 6 статьи 217.1 НК РФ



## УСЛОВИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ ДОХОДОВ ОТ ПРОДАЖИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДО ИСТЕЧЕНИЯ ПРЕДЕЛЬНОГО СРОКА ВЛАДЕНИЯ ПО СУММЕ ДОХОДА

- **1 млн. рублей**

для жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные, садовые или земельные участки (доли в нем).

- **250 тыс. рублей**

для иного недвижимого имущества (нежилых помещений, гаражных боксов, построек, апарт-апартаментов);

*Если доходы от продажи имущества превышают размер вычета, то необходимо предоставить декларацию.*



*Размер имущественного налогового вычета при реализации имущества, находящегося в общей долевой собственности – Письмо Минфина России от 30.04.2013 № 03-04-05/15216*

*Письмо ФНС России от 02.08.2024 № БС-4-11/8876@*



# ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ НДФЛ СЕМЬИ С ДЕТЬМИ ОТ ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ НЕЗАВИСИМО ОТ СРОКА НАХОЖДЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТИ

## Условия:



до 30 апреля следующего года налогоплательщиком (членами его семьи) приобретено в собственность другое жилье, а в случае долевого строительства – оплачена полная стоимость приобретаемого жилого помещения по договору;



общая площадь приобретенного жилья превышает по площади или размеру кадастровой стоимости проданное имущество;



возраст детей до 18 лет (или до 24 лет при обучении ребенка очно);



кадастровая стоимость проданного жилого помещения не превышает 50 млн рублей;



налогоплательщику или членам его семьи на дату отчуждения проданного жилья не принадлежит в совокупности более 50% в праве собственности на иное жилое помещение с общей площадью, превышающей общую площадь купленного взамен старого жилого помещения.



*Это распространяется и на случаи, если доходы от продажи объекта имущества получает несовершеннолетний ребенок из такой семьи.*



## ОСОБЕННОСТИ ИСЧИСЛЕНИЯ МИНИМАЛЬНОГО ПРЕДЕЛЬНОГО СРОКА ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

- при реализации имущества, полученного по наследству - с **даты смерти наследодателя**;
- приобретенным по договору ДУ - с **момента полной оплаты стоимости объекта по договору**;
- приобретенного по договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве - с **даты полной оплаты прав требования в соответствии с таким договором уступки прав требования**;
- по решению суда – с **даты вступления в силу решения суда**;
- на совместно нажитое имущество супругов – с **даты регистрации права собственности на одного из супругов**

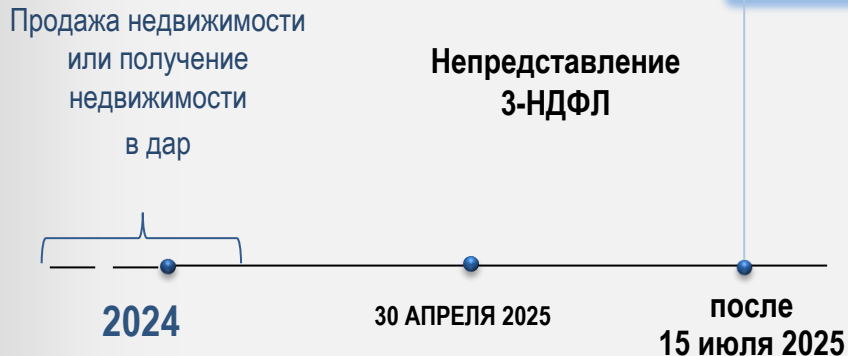
с 01.01.2024 (Федеральные законы от 08.08.2024 № 259-ФЗ, от 22.07.2024 № 193-ФЗ)

- при реализации жилья, приобретенного с МСК, срок владения детьми - с **даты приобретения родителями**;
- при реализации жилья, образованного в результате раздела, перепланировки или реконструкции, выдела доли - учитывается **срок владения исходным объектом**;
- при реализации жилья, образованного в результате объединения жилых помещений - **срок владения с даты собственности на последнее из объединенных помещений**.





## САМОСТОЯТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ НДФЛ НАЛОГОВЫМ ОРГАНОМ



Налогоплательщик **обязан** представить декларацию 3-НДФЛ (в том числе в процессе расчета налогового органа), в которой может заявить документально подтвержденные расходы по приобретению проданной недвижимости

### НАЛОГОВАЯ БАЗА \* 13%

#### При продаже недвижимости

НБ= Доходы – расходы (259-ФЗ от 08.08.2024 – с 01.01.2024)

НБ= Доходы – вычеты (1 млн руб. или 250 тыс. руб.)

↳ либо цена сделки (при наличии) либо 70% КС (при отсутствии цены сделки или если цена сделки < 70% КС)

#### При получении недвижимости в дар

↳ КС на 1 января года, в котором зарегистрировано право собственности



НБ= Доходы – вычеты (1 млн руб. или 250 тыс. руб.)

НБ= Доходы – фактически произведенные расходы связанные с приобретением этого имущества



либо **цена сделки** (при наличии) либо **70% Кадастровой стоимости**  
(при отсутствии цены сделки или если цена сделки < 70% КС)

Федеральный закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ, с 31.08.2023:

Сумму налогооблагаемого дохода можно уменьшить на сумму фактических расходов по приобретению имущественных прав вместо получения имущественного вычета



Перечень расходов на приобретение имущества установлен пп. 2 п. 2, пп. 3-6 п 3 ст. 220 НК РФ:

## При продаже квартиры (фактические расходы)

расходы на приобретение жилья

либо прав на жилье в  
строящемся доме

в случае приобретения жилья без отделки  
расходы на приобретение отделочных  
материалов,  
расходы на проведение отделочных работ

## При продаже жилого дома (фактические расходы)

расходы на разработку проектной и сметной  
документации; на приобретение строительных и  
отделочных материалов

на приобретение жилого дома или доли (долей) в нем,  
в том числе не оконченного строительством;  
связанные с работами или услугами по строительству  
(достройке) жилого дома и отделке;

расходы на подключение к сетям электро-, водо- и  
газоснабжения и канализации или создание  
автономных источников электро-, водо- и  
газоснабжения и канализации.

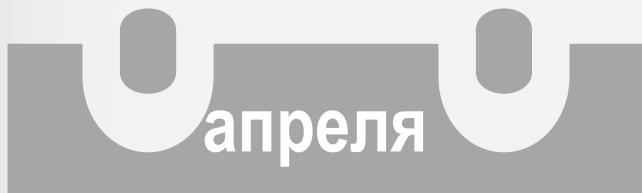
+ Расходы на погашение **процентов** по ипотечным и целевым займам на приобретение жилья.

Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ, с 01.01.2024:

Учет расходов при продаже разделенных/объединенных жилых помещений – пропорционально площади вновь образованных объектов



СРОК ПОДАЧИ НАЛОГОВОЙ ДЕКЛАРЦИИ



СРОК УПЛАТЫ НАЛОГА



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**