

ДОМ вектор

Зачеты и вычеты

угрозы

Уходящий год ознаменовался активизацией работы фискальных органов с физическими лицами, получающими доходы с недвижимости. Это коснулось как продавцов, так и арендодателей. Вполне логично, что налоговое давление стало трендом именно этого года. В прошлом году произошло беспрецедентное повышение цен, в этом — такой же резкий рост арендных ставок. Люди, продающие или сдающие московские квартиры, сравнивались по доходам со средней руки бизнесменами.

Придите сами

Фискальные органы предприняли попытку создать эффективную систему сбора налогов с физических лиц — продавцов недвижимости. В качестве экспериментального полигона были выбраны те, кто расстался со своими квартирами два-три года назад. Многие из них получили уведомления с требованием объяснить причину неуплаты подоходного налога за реализованную недвижимость. В их число попали даже те, кому не платить налог разрешено налоговым законодательством.

Механизм налогообложения реализуемой физическими лицами недвижимости четко прописан в Налоговом кодексе Российской Федерации. «Как следует из 220-й статьи этого документа, взиманию подоходного налога подлежат суммы, полученные от реализации квартир, при условии, что до момента сделки квартира находилась в собственности продавца менее трех лет», — говорит Наталья Киселева, юрист отделения «Академическое» компании «Инком-Недвижимость». — Вместе с тем, налогооблагаемой базой является та часть полученной суммы, которая превышает один миллион рублей». Иными словами, собственник, владеющий квартирой более трех лет, в случае ее продажи от налогов освобождается, а все остальные платят налог с разницы между ценой продажи и одним миллионом рублей.

По словам риелтеров, доля сделок, по которым есть законные основания для уплаты подоходного налога, невелика. Ос-

новная масса квартир, реализуемых на вторичном рынке, находится в собственности нескольких лет. В большинстве же остальных случаев в договорах купли-продажи по-прежнему прописываются не реальные суммы сделок, а те, которые изначально не подлежат взиманию налогов. Даже с активизацией ипотечного кредитования, при котором, на первый взгляд, есть все причины для фиксации в договорах купли-продажи реальных сумм сделок, мало что изменилось. Многие банки идут на заключение сразу нескольких договоров. Первый, суказанием реальной суммы продажи, представляет собой некий внутренний договор между банком и покупателем, который нужен для расчетов схемы погашения кредита. Второй, в котором прописаны несколько иные суммы, впоследствии предоставляется в регистрирующие органы и налоговые инстанции. В нем как раз можно указать сумму, которая не превысит миллион рублей.

Такой способ ухода от уплаты налогов в большинстве случаев срабатывает. Но он будет работать до поры до времени. По словам главного операционного юриста юридической компании «Бергер и партнеры» Максима Бородины, нет единого понимания, что именно в случае сделок между физическими лицами является документом, который можно приравнять к платежным, подтверждающим проведенные финансовые взаиморасчеты. Пока, как правило, суммы сделок берутся из договора купли-про-

дажи, в котором, как очевидно, далеко не всегда указываются реально полученные доходы. Гораздо ближе к платежным документам, которые могли бы привлечь внимание фискальных органов, — расписка в получении денежных средств. Впрочем, пока в налоговых инспекциях в массовом порядке предоставлять расписки не требуют, — говорит Максим Бородиня. — Но я не удивлюсь, если скоро это станет правилом, и тогда под необходимость заплатить налог с проданной квартиры попадут очень многие».

Сначала налог, потом вычет

Но это в будущем. На сегодняшний день у налоговых органов есть и другой способ напомнить о необходимости уплаты налогов. «Дело в том, что право на получение налоговых вычетов, прописанных в 220-й статье налогового кодекса (то есть, возможность не платить налоги, если квартира была в собственности продавца более трех лет, или оплачивать налоги только с части суммы сделки, превышающей один миллион рублей), не предоставляется „по умолчанию“, — говорит Наталья Киселева. — Для его получения требуется написать заявление в налоговую инспекцию, заполнив декларацию о доходах. Что продавцы квартир порой забывают. И поэтому попадают в число налоговых должников».

Именно на них в этом году и обратили внимание фискальные органы, разослав уведомления с требованием явиться для объяснения в налоговую инс-

пекцию. «Ничего незаконного в такой проверке нет, — говорит Максим Бородиня. — И людям, получившим подобного рода уведомления, имеет смысл предоставить запрашиваемые у них документы, заодно написав заявление на предоставление налогового вычета». Правда, на практике некоторые из «должников» столкнулись с такой ситуацией. Им было предложено сначала заплатить налоги, а лишь после этого вернуть сумму обратно в виде налогового вычета. Что само по себе противоречит нормам закона. «Пакет документов на предоставление налогового вычета можно подать в любой момент, даже по истечению срока предоставления налоговой декларации, — сообщает Оксана Туманова, адвокат Московской коллегии адвокатов «Князев и партнеры», — Единственная карательная мера, которая может быть наложена на продавца — штраф за несвоевременную подачу налоговой декларации. Ни о каких иных санкциях речи быть не может. Если же есть опасение, что фискальные органы попытаются вывернуть ситуацию наизнанку, то в налоговую службу можно лично не являться, направив пакет документов по почте».

В ответ на запрос «Ъ-Дома» о законности подобных проверок, направленный в Федеральную налоговую службу, пришло письмо за подписью и. о. начальника управления делами ФНС России И. В. Акуновой. В нем, в частности, говорится следующее: «Истребование каких-либо документов у налогоплательщиков возможно исключи-

Москва, м. «Претьяковская»

Novel House

3-й Кадашевский переулок, д. 5, стр. 1

дом класса
de Luxe
в самом центре Москвы

дом класса
de Luxe
в самом центре Москвы

Из окон последних этажей открываются потрясающие виды на Кремль и историческую часть города.

(495) 152-89-59, 152-58-61
www.novel-house.ru

Новогодние скидки!

Дом построен!

a Leisurecorp development

Реклама

Flame Tree Ridge
at Jumeirah Golf Estates
www.flametree ridge.ae

Whispering Pines
at Jumeirah Golf Estates
www.whisperingpines.ae

Легендарный образ жизни с Jumeirah Golf Estates – Дубай

Роскошные гольф-виллы теперь в продаже.

Жумеирах Гольф Эстейтс – роскошная недвижимость, которая станет одним из самых престижных гольф-сообществ в мире, в стремительно развивающемся международном центре гольфа – Дубае.

В самом центре Jumeirah Golf Estates расположены Whispering Pines и Flame Tree Ridge – две группы домов с отдельными входами с тремя, четырьмя и пятью спальнями, открывающие роскошный вид на Greg Norman гольфовые поля. Возможен выбор домов среди двенадцати различных архитектурных стилей, цены начинаются с 31 миллиона рублей (включая эксклюзивное

членство в гольф-клубе). Все прелести и удовольствия, которые Вы можете получить от покупки дома, вы обязательно найдете, здесь.

Подробности смотрите на сайте www.jumeirahgolfestates.com

Чтобы получить детальную информацию о приобретении домов в престижном гольф-сообществе, пожалуйста, позвоните в наш отдел продаж по тел. +971 4 375 9999 или напишите по электронной почте: sales@jumeirahgolfestates.com

Домой в Легенду!

Greg Norman, Fire & Earth course designer

poggen
pohl

BANG & OLUFSEN