

Как заполнить декларацию 3-НДФЛ при продаже недвижимости (квартиры)?

Для декларирования дохода от продажи недвижимости (квартиры) гражданину - налоговому резиденту РФ необходимо заполнить титульный лист, разд. 1 и 2, Приложения 1 и 6 налоговой декларации 3-НДФЛ, а также Расчет к Приложению 1.

1. Случаи представления налоговой декларации при продаже недвижимости

Если вы получили доход от продажи недвижимости, принадлежавшей вам менее минимального срока владения, за исключением случаев, когда доходы от продажи недвижимости не облагаются НДФЛ независимо от срока нахождения в собственности, по общему правилу вы обязаны подать в налоговый орган декларацию 3-НДФЛ. Срок ее представления - не позднее 30 апреля года, следующего за истекшим годом (ст. 216, п. 17.1 ст. 217, п. п. 2 - 4 ст. 217.1, пп. 2 п. 1, п. 3 ст. 228, п. п. 1, 4 ст. 229 НК РФ).

В случае если вы не представите в срок налоговую декларацию, камеральная налоговая проверка будет проводиться на основе имеющихся у налоговых органов документов (информации) о вас и ваших доходах, при этом налоговый орган вправе направить вам требование о представлении в течение пяти рабочих дней необходимых пояснений (п. 6 ст. 6.1, п. 1.2 ст. 88 НК РФ).

Справка. Минимальный срок владения объектом недвижимости

Минимальный срок владения объектом недвижимости составляет три года, если соблюдается одно из приведенных ниже условий (п. 3 ст. 217.1 НК РФ):

- 1) право собственности на это имущество было получено в порядке наследования или по договору дарения от члена семьи или близкого родственника; в результате приватизации; в результате передачи по договору пожизненного содержания с иждивением;
- 2) на дату государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на жилое помещение или долю в праве собственности на жилое помещение у налогоплательщика нет в собственности (включая совместную собственность супругов) иного жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение). При этом не учитывается жилье, которое налогоплательщик и (или) его супруг приобрели в течение 90 календарных дней до даты государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на проданное жилое помещение от налогоплательщика.

При соблюдении указанных положений трехлетний срок распространяется и на земельный участок, на котором расположено жилое помещение, и расположенные на указанном земельном участке хозяйственные строения и (или) сооружения.

При продаже нескольких жилых помещений, находившихся в собственности налогоплательщика более трех лет и государственная регистрация перехода права собственности на которые от налогоплательщика к покупателю осуществлена в один день, трехлетний минимальный срок владения не применяется (Письмо Минфина России от 20.07.2022 N 03-04-07/70048).

В остальных случаях для указанных объектов недвижимости минимальный срок владения составляет пять лет, если иное не установлено законом субъекта РФ (п. 4, пп. 1 п. 6 ст. 217.1 НК РФ).

Так, при продаже квартиры, приобретенной по договору купли-продажи и находящейся в собственности более трех, но менее пяти лет, при несоблюдении условия об отсутствии в собственности иного жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение) по общему правилу требуется представление декларации 3-НДФЛ (пп. 4 п. 3, пп. 1 п. 6 ст. 217.1, пп. 2 п. 1, п. 3 ст. 228, п. п. 1, 4 ст. 229 НК РФ).

Если вы являетесь налоговым резидентом РФ, то в декларации вы вправе заявить имущественный налоговый вычет в размере полученного дохода от продажи недвижимости, но не более 1 000 000 руб. либо уменьшить доходы на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением недвижимости. Если недвижимость использовалась в предпринимательской деятельности, имущественный вычет не предоставляется. При этом факт реализации жилого помещения сам по себе не может рассматриваться в качестве осуществления гражданином предпринимательской деятельности (п. 6 ст. 210, пп. 1 п. 1, пп. 1, 2, 4 п. 2 ст. 220 НК РФ; п. 45 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.06.2021; п. 16 Обзора правовых позиций, отраженных в судебных актах Конституционного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации, принятых в четвертом квартале 2021 года по вопросам налогообложения (Приложение к Письму ФНС России от 02.03.2022 N БВ-4-7/2500@)).

Справка. Налоговые резиденты

По общему правилу налоговыми резидентами признаются физлица, фактически находящиеся в РФ не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев (п. 2 ст. 207 НК РФ).

При этом доходы от продажи жилой недвижимости в декларации могут не указываться, имущественный вычет не заявляться и, соответственно, декларация не подаваться, если налогоплательщик имеет право на имущественный вычет в отношении такого имущества и сумма доходов от его продажи за календарный год не превышает установленный размер имущественного вычета (ст. 216, абз. 2 пп. 1 п. 2, п. 7 ст. 220, абз. 3 п. 4 ст. 229 НК РФ).

Следует учесть, что заполнить декларацию можно с помощью бесплатной программы на сайте ФНС России, а также при помощи коротких сценариев в личном кабинете налогоплательщика (Информация ФНС России).

Далее рассмотрим порядок заполнения декларации 3-НДФЛ, если вы являетесь налоговым резидентом РФ и в 2022 г. не получали иных доходов, подлежащих декларированию, кроме доходов от продажи недвижимости.

2. Разделы и листы налоговой декларации, которые вам понадобятся

Для декларирования дохода от продажи недвижимости (квартиры) вам понадобятся следующие листы декларации 3-НДФЛ (п. п. 2.1, 2.2, 2.7, 2.10 Порядка, утв. Приказом ФНС России от 15.10.2021 N ЕД-7-11/903@):

- титульный лист, разд. 1 и 2, которые обязательны к заполнению всеми налогоплательщиками, представляющими декларацию;
- Приложение 1 - для отражения дохода, полученного от продажи недвижимости (квартиры);
- Приложение 6 - для расчета имущественного налогового вычета;
- Расчет к Приложению 1 налоговой декларации.

3. Заполнение налоговой декларации

Заполнение налоговой декларации начинается с Приложений 1 и 6, а также Расчета к Приложению 1, на основании которых заполняются разд. 2 и 1, а также титульный лист декларации.

3.1. Заполнение Расчета к Приложению 1 налоговой декларации

В Расчете указываются следующие показатели (п. 15.3 Порядка):

- в строке 010 - кадастровый номер объекта недвижимости;
- в строке 020 - кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности;
- в строке 030 - сумма дохода от продажи объекта недвижимости исходя из цены договора;
- в строке 040 - кадастровая стоимость, указанная в строке 020, умноженная на коэффициент 0,7 (п. 2 ст. 214.10 НК РФ);
- в строке 050 - сумма дохода от продажи объекта недвижимости в целях налогообложения. В данной строке указывается наибольшая из величин, указанных в строках 030 и 040.

Показатель строки 050 переносится в соответствующую строку 070 Приложения 1.

3.2. Заполнение Приложения 6 налоговой декларации

В Приложении 6 указываются (п. п. 12.2, 12.8 Порядка):

1. При наличии документально подтвержденных расходов:
 - в пп. 1.2 (строке 020) - сумма документально подтвержденных расходов;
 - в п. 10 (строке 160) - при отсутствии других вычетов повторяется значение строки 020.
2. При отсутствии документально подтвержденных расходов:
 - в пп. 1.1 (строке 010) - сумма налогового вычета - 1 000 000 руб. (но не более дохода от продажи);
 - в п. 10 (строке 160) - при отсутствии других вычетов повторяется значение строки 010.

Итоговый результат строки 160 Приложения 6 учитывается при определении общей суммы налоговых вычетов по строке 040 разд. 2.

3.3. Заполнение Приложения 1 налоговой декларации

В Приложении 1 нужно указать следующую информацию (п. п. 7.3, 15.3 Порядка):

- в строке 010 - код вида дохода "18" (Приложение N 3 к Порядку);
- в строках 030 - 060 - данные покупателя имущества. Если покупателем является гражданин, то указываются Ф.И.О., ИНН (при наличии);
- в строке 070 - сумму дохода от продажи имущества (повторяется значение показателя строки 050 Расчета к Приложению 1 декларации).

Строка 020 в отношении доходов от продажи имущества не заполняется.

Строка 080 не заполняется, так как покупатель недвижимости не является налоговым агентом (пп. 2 п. 1 ст. 228 НК РФ).

3.4. Заполнение разд. 2 налоговой декларации

В разд. 2 рассчитывается общая сумма дохода, подлежащая налогообложению, налоговая база и сумма налога, подлежащая уплате (доплате) в бюджет (п. 6.1 Порядка).

Раздел 2 заполняется следующим образом (п. п. 6.1, 6.4, 6.6, 6.7, 6.10, 6.13, 6.15, 6.23 Порядка):

- в поле показателя 001 указывается код вида дохода "18" (Приложение N 3 к Порядку);
- в строках 010 и 030 указывается сумма дохода от продажи имущества (значение берется из строки 070 Приложения 1);
- в строке 040 - сумма налоговых вычетов (значение строки 160 Приложения 6);
- в строках 060, 063 - налоговая база для исчисления налога. Она рассчитывается как разница между общей суммой дохода, подлежащей налогообложению (строка 030), и общей суммой налоговых вычетов (строка 040);
- в строках 070, 150 - сумма НДФЛ (значение строки 060 x 13%).

3.5. Заполнение разд. 1 налоговой декларации

Если по результатам расчетов определены суммы налога, подлежащие уплате (доплате), при заполнении разд. 1 указываются (п. 4.2 Порядка):

- в строке 020 - код бюджетной классификации для уплаты НДФЛ;
- в строке 030 - код ОКТМО по месту вашего жительства (месту учета), на территории которого осуществляется уплата НДФЛ;
- в строке 040 - сумма НДФЛ, подлежащая уплате (значение строки 150 разд. 2);
- в строке 050 - ноль.

3.6. Заполнение титульного листа налоговой декларации

На титульном листе вам нужно заполнить все показатели, за исключением раздела "Заполняется работником налогового органа" (п. 3.1 Порядка).

Если декларация представляется в первый раз за отчетный период, по реквизиту "Номер корректировки" проставляется "0--" (пп. 2 п. 3.2 Порядка).

В поле "Налоговый период (код)" необходимо указать "34", а в поле "Отчетный год" - "2022" (пп. 1 п. 3.2 Порядка).

По реквизиту "Представляется в налоговый орган (код)" указывается код налогового органа по месту жительства (а при его отсутствии - по месту пребывания), в который вы представляете декларацию (пп. 3 п. 3.2 Порядка).

В поле "Код страны" указывается числовый код страны, гражданином которой вы являетесь. Для граждан России это "643" (пп. 4 п. 3.2 Порядка; Общероссийский классификатор стран мира, утв. Постановлением Госстандарта России от 14.12.2001 N 529-ст).

По реквизиту "Код категории налогоплательщика" нужно указать "760" (пп. 5 п. 3.2 Порядка; Приложение N 1 к Порядку).

По реквизиту "Код вида документа" указывается цифровой код вида документа, например паспорт гражданина РФ - код 21 (пп. 7.2 п. 3.2 Порядка; Приложение N 2 к Порядку).

По реквизиту "Код статуса налогоплательщика" укажите 1 (пп. 8 п. 3.2 Порядка).

Также укажите ваши персональные данные, в частности Ф.И.О. (отчество - при наличии), дату рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон в соответствующих полях (пп. 6, 7, 9 п. 3.2 Порядка).

Далее проставляется количество страниц декларации и количество листов прилагаемых к ней подтверждающих документов или их копий (пп. 10, 11 п. 3.2 Порядка).

В разделе "Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю" указываются сведения о лице, которое подтверждает отраженную в декларации информацию, - соответственно о налогоплательщике или его представителе. В первом случае в поле, состоящем из одной ячейки, указывается 1, во втором - 2. Налогоплательщик проставляет только свою подпись и дату подписания декларации. В отношении представителя - физического лица указываются дополнительно его Ф.И.О. (отчество - при наличии), а в случае, если представителем является организация, - Ф.И.О. (отчество - при наличии) ее руководителя (пп. 12 п. 3.2 Порядка).

Также на каждой странице декларации вверху указываются ИНН и номер страницы, а начиная со второй страницы вверху проставляются фамилия и инициалы налогоплательщика заглавными буквами, внизу - подпись налогоплательщика (его представителя - при подаче декларации через представителя) и дата подписания декларации. ИНН можно не указывать, если на титульном листе приведены код страны и ваши персональные данные (п. п. 1.10, 1.11, 1.14 Порядка).