

# 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. 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 числовой 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 сверху указываются ИНН и номер страницы, а начиная со второй страницы сверху 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).