

# Как заполнить декларацию 3-НДФЛ при продаже земельного участка?

Для декларирования дохода от продажи земельного участка гражданину - налоговому резиденту РФ необходимо заполнить титульный лист, разд. 1 и 2, Приложение 1 и Приложение 6, Расчет к Приложению 1 декларации 3-НДФЛ.

## 1. Случаи представления налоговой декларации при продаже земельного участка

Если вы получили доход от продажи земельного участка, принадлежавшего вам менее минимального срока владения, по общему правилу вы обязаны подать в налоговый орган декларацию 3-НДФЛ. Срок ее представления - не позднее 30 апреля года, следующего за годом получения указанного дохода (ст. 216, п. 17.1 ст. 217, ст. ст. 217.1, 214.10, пп. 2 п. 1, п. 3 ст. 228, п. п. 1, 4 ст. 229 НК РФ).

### Справка. Минимальный срок владения земельным участком

Минимальный срок владения составляет по общему правилу пять лет. Данный срок сокращается до трех лет, если вы получили недвижимость, например, по наследству или в дар от члена семьи или близкого родственника. Также минимальный срок владения земельным участком составляет три года при условии, что на нем расположено продаваемое жилое помещение, а в собственности налогоплательщика на дату государственной регистрации перехода права собственности к покупателю на проданное жилое помещение не находится иное жилое помещение (п. п. 3, 4 ст. 217.1 НК РФ).

Если вы являетесь налоговым резидентом РФ, то в декларации вы вправе заявить имущественный налоговый вычет в размере полученного дохода от продажи земельного участка, но не более 1 млн руб., либо уменьшить доходы на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с его приобретением. Имущественный вычет не предоставляется, если участок использовался в предпринимательской деятельности (п. 6 ст. 210, пп. 1 п. 1, пп. 1, 2, 4 п. 2 ст. 220 НК РФ).

### Справка. Налоговые резиденты

По общему правилу налоговыми резидентами РФ признаются физические лица, фактически находящиеся в РФ не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев. Для подтверждения статуса налогового резидента можно запросить соответствующий документ в налоговом органе (пп. 16 п. 1 ст. 32, п. 2 ст. 207 НК РФ).

Если вы не представите декларацию в отношении доходов от продажи земельного участка в установленный срок, камеральная налоговая проверка проводится на основе имеющихся у налоговых органов документов (информации). При этом налоговый орган вправе направить вам требование о представлении в течение пяти рабочих дней необходимых пояснений. В случае если

до окончания проведения указанной камеральной проверки декларация будет вами представлена, ранее начатая камеральная проверка прекращается и начинается новая камеральная проверка на основе представленной декларации (п. 6 ст. 6.1, п. 1, 1.2 ст. 88 НК РФ).

Следует учесть, что доходы от продажи земельного участка в декларации могут не указываться и имущественный вычет не заявляться, а декларация не представляться, если налогоплательщик имеет право на имущественный вычет в отношении земельного участка и сумма дохода от его продажи за календарный год не превышает установленный размер имущественного вычета. При этом в качестве дохода от продажи учитывается наибольшая из двух величин: доход от продажи, указанный в договоре, или кадастровая стоимость объекта недвижимости с учетом понижающего коэффициента (ст. 216, п. 2 ст. 214.10, абз. 2 пп. 1 п. 2, п. 7 ст. 220, абз. 3, 5 п. 4 ст. 229 НК РФ).

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 земельного участка.

## **2. Разделы и листы налоговой декларации, которые вам понадобятся**

Для декларирования дохода от продажи земельного участка 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 земельного участка;
- Приложение 6 - для расчета имущественного налогового вычета;
- Расчет к Приложению 1 к 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.

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).

### **3.1. Заполнение Расчета к Приложению 1 налоговой декларации**

В Расчете к Приложению 1 производится расчет дохода от продажи земельного участка, при этом, в частности, указываются (п. 15.3 Порядка):

- в строке 010 - кадастровый номер проданного земельного участка;
- в строке 020 - его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности. В случае образования земельного участка в течение года указывается кадастровая стоимость на дату его постановки на государственный кадастровый учет;

- в строке 030 - сумма дохода от продажи земельного участка 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 земельного участка 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 производится расчет имущественного налогового вычета и указываются (п. п. 12.2, 12.8 Порядка):

1. При отсутствии документально подтвержденных расходов, а также если размер подтвержденных расходов составил менее 1 млн руб.:
  - в пп. 1.1 (строке 010) - сумма налогового вычета - 1 млн руб. (но не более дохода от продажи).
2. При наличии документально подтвержденных расходов, размер которых превышает 1 млн руб. (но не более дохода от продажи):
  - в пп. 1.2 (строке 020) - сумма документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением участка.

Далее указывается общая сумма вычетов. При отсутствии других вычетов в п. 10 (строке 160) повторяется:

- либо значение строки 010;
- либо значение строки 020.

Показатель строки 160 переносится в соответствующую строку 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 участка. Если покупателем является гражданин, то указываются Ф.И.О., ИНН (при наличии);
- в строке 070 - сумму дохода от продажи участка (повторяется значение показателя строки 050 Расчета к Приложению 1 декларации).

Строка 080 не заполняется, поскольку покупатель не является налоговым агентом.

Показатель строки 070 Приложения 1 переносится в строку 010 разд. 2 (п. 6.4 Порядка).

### **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 - код вида дохода - "18" (Приложение N 3 к Порядку);
- в строках 010 и 030 указывается сумма дохода от продажи земельного участка (значение берется из строки 070 Приложения 1);
- в строке 040 - сумма налоговых вычетов (строки 160 Приложения 6);
- в строке 060 - налоговая база для исчисления налога. Она рассчитывается как разница между общей суммой дохода, подлежащей налогообложению (строка 030), и общей суммой налоговых вычетов (строка 040). Также необходимо заполнить строку 063. Значение показателя по строке 063 равно значению показателя по строке 060;
- в строках 070, 150 - сумма НДФЛ (значение строки 063 x 13%) (п. 1.1 ст. 224 НК РФ).

### **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, в который вы представляете декларацию (пп. 3 п. 3.2 Порядка).

По реквизиту "код страны" указывается цифровой код страны, гражданином которой вы являетесь, в соответствии с Общероссийским классификатором стран мира ОК, так, код России - 643. При отсутствии гражданства указывается код страны, выдавшей документ, удостоверяющий личность (пп. 4 п. 3.2 Порядка).

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, представитель налогоплательщика указывает дополнительно: если представитель - физическое лицо, то свои Ф.И.О. (отчество - при наличии), если представитель - организация, то Ф.И.О. руководителя организации - представителя налогоплательщика в соответствии с учредительными документами. Также указываются наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя (пп. 12 п. 3.2 Порядка).