**С 1 января вступили в силу нововведения по НДФЛ**



Межрайонная ИФНС России № 9 по Архангельской области и Ненецкому автономному округ информирует, что с 1 января 2022 года введены изменения в налоговое законодательство, связанные с расчетом НДФЛ при операциях с недвижимостью.

1. В декларации 3-НДФЛ **можно не указывать** доходы от продажи недвижимости или другого имущества (за исключением ценных бумаг) до истечения трех или пяти лет владения им. Нововведение касается тех, кто имеет право на имущественные налоговые вычеты в следующих размерах:

- 1 млн рублей за налоговый период (календарный год) - для жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, садовые дома или земельные участки (доли в указанном имуществе);

- 250 тысяч рублей - для иного недвижимого имущества;

- 250 тысяч рублей - для иного имущества (за исключением ценных бумаг).

Если же доходы от продажи имущества превышают размер вычетов, декларацию 3-НДФЛ представить все равно придется.

2. При приобретении прав на квартиру, комнату (долю в них) в строящемся доме право на имущественный налоговый вычет возникает с даты передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства по подписанному ими передаточному акту (иному документу о передаче объекта долевого строительства).

В этом случае налогоплательщик имеет право обратиться за получением вычета **после государственной регистрации права собственности на недвижимость**. Изменения применяются в отношении объектов долевого строительства (доли в них), переданных застройщиком и принятых участником долевого строительства с 01.01.2022.

Основанием нововведения является Федеральный закон от 20.04.2021 № 100-ФЗ.

3. Семьи с детьми теперь освобождаются от уплаты НДФЛ при продаже недвижимости независимо от срока владения этим имуществом. Нововведение касается доходов, полученных от продажи жилья в 2021 году.

Такой порядок применяется при соблюдении ряда условий:

- до 30 апреля следующего года налогоплательщик или члены его семьи приобрели в собственность другое жилье, а в случае долевого строительства оплатили полную стоимость жилого помещения по договору;

- общая площадь приобретенного жилого помещения превышает по площади или в размере кадастровой стоимости проданное имущество;

- возраст детей до 18 лет (или до 24 лет, если ребенок учится очно);

- кадастровая стоимость проданного жилого помещения не превышает 50 млн рублей;

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

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

4. Минимальный предельный срок владения объектом недвижимости, приобретенным по договору ДДУ, отсчитывается с момента полной оплаты стоимости объекта по такому договору. Таким образом, не учитывается момент дополнительной оплаты, связанной с увеличением площади такого объекта после ввода дома в эксплуатацию.

Указанное положение распространяется на доходы физических лиц с налогового периода 2019 года. Данное изменение в законодательство Российской Федерации введено Федеральным законом от 02.07.2021 № 305-ФЗ.