**"Пенсионеры тоже платят налоги от продажи имущества".**

Налоговым законодательством не предусмотрены НДФЛ-льготы для граждан, являющихся пенсионерами по старости. Поскольку продажа имущества — это доход, а со своих доходов граждане обязаны заплатить налог в размере 13%.

Освобождение от уплаты налога возникает при условии нахождения объекта недвижимости в собственности по истечении минимального срока пользования.

Минимальный срок владения — это определенный срок, после которого владелец имеет право продать имущество без уплаты подоходного налога и заполнения декларации. Даже если на сделке удастся заработать миллион рублей (любую сумму), государство не предъявит претензий.

Срок владения квартирой начинает исчисляться с момента регистрации права собственности в Росреестре. Для унаследованных квартир — с момента смерти наследодателя.

Если недвижимость реализуется раньше окончания минимального периода, то собственник должен предоставить налоговой отчет.

Продать недвижимость без уплаты налога возможно в случаях, если:

- это единственное жилье и оно находится в собственности не менее трех лет;

- квартира была получена по наследству или подарена родственниками, срок владения которой не менее трех лет;

- недвижимость куплена после 1 января 2016 года, срок владения которой 5 лет.

В остальных случаях требуется заплатить налог 13%.

Следовательно, если вы продали недвижимость раньше минимального срока владения (3 года или 5 лет) либо получили ее в подарок не от близкого родственника и при этом не подали декларацию 3-НДФЛ, не удастся избежать уплаты налога.

С 2021 года налоговые органы могут провести проверку без декларации.

Информация о сделках с недвижимостью (о покупке или продаже квартиры, дома, земли или о получении этих объектов в подарок) поступает от регистрирующего органа.

Новые правила расчета НДФЛ действуют только в отношении доходов, полученных начиная с 1 января 2020 года.

Декларацию необходимо подать в налоговую инспекцию не позднее 30 апреля следующего года после продажи недвижимости. Если Вы не задекларируете доход от продажи или получения в дар недвижимости, то налоговый орган будет ждать от Вас декларацию 3-НДФЛ вплоть до срока уплаты налога по ней, до 15 июля года, следующего после продажи недвижимости включительно. После налоговый орган начнет проводить камеральную проверку на основании имеющихся у нее документов (информации) о Вас и о полученных Вами доходах. Порядок исчисления НДФЛ будет зависеть от вида сделки и ее цены.

Так, сотрудником камерального отдела Межрайонной ИФНС России №30 по Республике Башкортостан, был доначислен налог с доходов за 2020 год, гражданину являющемуся пенсионером в размере 391 365 рублей.

Налогоплательщик декларацию 3-НДФЛ за 2020 год не представил. Камеральная проверка проводилась без декларации. Налоговый инспектор в ходе проведения контрольных мероприятий запросил у налогоплательщика предоставить необходимые пояснения, почему получив доход от продажи квартиры, его не задекларировал, по какой стоимости продана квартира, по какой цене приобретена.

Налогоплательщик в ответ на требование представил все документы и пояснил, что является пенсионером и не обязан представлять в налоговый орган декларацию.

Так как в соответствии со [ст. 214.10 НК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/74b2540f9f998ab69bdcf3b48ec34e1220d8fb1d/) налог на доходы физических лиц обязаны платить все, данному налогоплательщику доначислен налог, пени, штраф.

Согласно сведениям из внешних источников установлено, что налогоплательщиком получен доход от реализации квартиры. Квартира находилась в собственности менее трех лет, что подтверждается Свидетельством о праве на наследство по завещанию. В соответствии с договором купли-продажи стоимость проданной квартиры составила 3230000 рублей. При продаже квартиры находящейся в собственности менее трех лет, имущественный вычет в соответствии со статьей 220 НК РФ предоставляется в размере 1 000 000руб. Сумма налога на доходы физических лиц подлежащая доначислению составила (3230000-1000000) х 13% = 289900 руб.

Поскольку проводилась проверка и рассчитывался НДФЛ по прошествии срока сдачи декларации и срока уплаты налога по ней, то этот расчет обернулся штрафами двух видов по статье 119 НК РФ за непредставление декларации в установленный срок и статье 122 НК РФ за неуплату НДФЛ по сроку.

За нарушение срока уплаты налога пришлось заплатить и пени.

Скрыть от налогового органа продажу недвижимости или ее получение в качестве подарка не получится. Чтобы избежать штрафных санкций, своевременно подайте декларацию. Декларацию можно представить в налоговый орган посредством электронного сервиса «Личный кабинет налогоплательщика - физического лица».

**Начальник отдела камеральных проверок №2 Межрайонной ИФНС России №30 по Республике Башкортостан Улямаева И.Ф.**