Документ предоставлен КонсультантПлюс

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Электронный журнал "Азбука права" | **Актуально на 04.02.2022** |  |

[**Как заполнить декларацию 3-НДФЛ при продаже и покупке квартир в течение года**](https://www.assessor.ru/notebook/forma-ndfl/3ndfl_primer_zapolneniya/)**?**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Для получения имущественных вычетов в связи с продажей и покупкой квартир в течение одного календарного года потребуется заполнить титульный лист, разд. 1 и 2, Приложения 1, 6 и 7, а также Расчет к Приложению 1 декларации 3-НДФЛ. |  |

**1. Общие правила получения имущественных вычетов**

Если вы являетесь резидентом РФ, то в случае продажи в течение года одной квартиры и покупки другой вы имеете право на следующие имущественные вычеты:

1. имущественный вычет при продаже квартиры в размере доходов, полученных от продажи, не превышающем в целом 1 000 000 руб. за год, либо в размере фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением квартиры.

По общему правилу для получения данного вычета необходимо представить в налоговый орган декларацию 3-НДФЛ по окончании года, в котором был получен доход от продажи квартиры (пп. 1 п. 1, пп. 1, 2 п. 2, п. 7 ст. 220, пп. 2 п. 1, п. п. 2, 3 ст. 228, п. п. 1, 4 ст. 229 НК РФ).

Доход от продажи недвижимости не декларируется, в частности, если вы владели квартирой в течение минимального предельного срока и более, а также, при соблюдении определенных условий, независимо от срока нахождения квартиры в собственности (п. 17.1 ст. 217, п. п. 2 - 4 ст. 217.1, п. 4 ст. 229 НК РФ; п. 18 ст. 1, п. 8 ст. 3 Закона от 29.11.2021 N 382-ФЗ).

Также не обязательно декларировать доход, полученный от продажи квартиры с 2021 г. в случае, если налогоплательщик имеет право на имущественный вычет в отношении данной квартиры и сумма доходов от ее продажи не превышает установленный размер имущественного вычета (абз. 2 пп. 1 п. 2 ст. 220, абз. 3 п. 4 ст. 229 НК РФ; п. 6 ст. 10 Закона от 02.07.2021 N 305-ФЗ);

1. имущественный налоговый вычет на приобретение квартиры на территории РФ в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов, не превышающем 2 000 000 руб. (пп. 3 п. 1, пп. 1 п. 3 ст. 220 НК РФ).

Для получения вычета необходимо (пп. 2, 6 п. 3, п. п. 7, 8 ст. 220 НК РФ):

* либо представить в налоговый орган декларацию 3-НДФЛ по окончании года, в котором произведены расходы на приобретение квартиры и зарегистрировано право собственности.

**Обратите внимание!** Предусмотрен упрощенный порядок получения имущественных вычетов, установленных пп. 3 и 4 п. 1 ст. 220 НК РФ, без представления налоговой декларации и подтверждающих документов. Вычет предоставляется по окончании года на основании предзаполненного налоговым органом заявления, направленного через личный кабинет налогоплательщика (п. 8.1 ст. 220, п. п. 1, 2, 4 ст. 221.1 НК РФ; Письмо ФНС России от 05.05.2021 N ПА-4-11/6227; Информация ФНС России);

* либо до окончания года подтвердить право на имущественный налоговый вычет в налоговом органе и обратиться с письменным заявлением на получение вычета к налоговому агенту - работодателю.

Если сумма доходов, полученных от налогового агента, окажется меньше суммы имущественного вычета, оставшуюся часть вычета можно получить, обратившись с налоговой декларацией и подтверждающими документами в налоговый орган (абз. 4 п. 8 ст. 220 НК РФ).

Если имущественный вычет использован не полностью, остаток вычета может быть перенесен на следующие годы до полного использования (п. 9 ст. 220 НК РФ).

Имущественный вычет повторно не предоставляется (п. 11 ст. 220 НК РФ).

Рассмотрим порядок заполнения налоговой декларации на следующем примере. В январе 2021 г. гражданин продал за 5 000 000 руб. (по цене выше кадастровой стоимости) квартиру, право собственности на которую к нему перешло в порядке наследования менее трех лет назад (в декабре 2018 г.). В этом же году он приобрел новую квартиру за 5 000 000 руб. Сумма полученного по месту работы дохода, облагаемого по ставке 13% (стандартные и социальные налоговые вычеты не предоставлялись), - 1 200 000 руб.

**2. Порядок заполнения налоговой декларации**

В налоговой декларации заполнению подлежит титульный лист, разд. 1 и 2, Приложения 1, 6 и 7, Расчет к Приложению 1 (п. п. 2.1, 2.2, 2.7, 2.8, 2.10 Порядка заполнения декларации, утв. Приказом ФНС России от 15.10.2021 N ЕД-7-11/903@).

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).

Налоговая декларация представляется не позднее 30 апреля года, следующего за истекшим календарным годом (ст. 216, п. 1 ст. 229 НК РФ).

Общая сумма налога к уплате, исчисленная исходя из налоговой декларации, уплачивается по месту жительства налогоплательщика в срок не позднее 15 июля года, следующего за истекшим (п. 4 ст. 228 НК РФ).

Порядок заполнения декларации различается в зависимости от того, предоставлялся работодателем имущественный вычет или нет.

**2.1. Порядок заполнения декларации при получении имущественного вычета на приобретение квартиры у работодателя**

Не дожидаясь окончания года, вы можете обратиться в налоговый орган по месту жительства с заявлением о подтверждении вашего права на имущественный налоговый вычет по расходам на приобретение квартиры. При условии представления налоговым органом работодателю подтверждения права на вычет работодатель на основании вашего заявления о предоставлении имущественного вычета должен произвести перерасчет и возврат излишне удержанной суммы НДФЛ за период с начала календарного года по месяц, в котором представлены документы. Начиная с месяца представления документов сумма налогооблагаемых доходов должна быть уменьшена на сумму имущественного вычета (п. 8 ст. 220 НК РФ; п. 15 Обзора).

По окончании налогового периода необходимо представить в налоговый орган налоговую декларацию с указанием как доходов, полученных от работодателя, так и доходов от продажи имущества, налоговых вычетов (п. 4 ст. 229 НК РФ).

**2.1.1. Заполнение Приложения 1 по доходам, полученным от работодателя**

Заполнение декларации рекомендуем начать с Приложения 1, в котором отдельно указываются доходы, полученные по месту работы, и доходы от продажи квартиры. Приложение 1 в отношении доходов, полученных от работодателя, заполняется на основании справки (п. п. 1.4, 7.1 - 7.4 Порядка):

* в строке 010 указывается код вида дохода "10" (Приложение N 3 к Порядку);
* в строках 030 - 060 - сведения о работодателе;
* в строке 070 - сумма дохода, полученного от работодателя, - 1 200 000 руб. 00 коп.;
* в строке 080 - сумма удержанного работодателем налога - 0 руб.

**2.1.2. Заполнение Приложения 1 по доходам, полученным от продажи квартиры**

Приложение 1 в отношении доходов, полученных от продажи квартиры, заполняется на основании договора купли-продажи и данных Расчета к Приложению 1 (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 квартиры. Если покупателем является гражданин, то указываются Ф.И.О., ИНН (при наличии);
* в строке 070 - сумма дохода от продажи квартиры - 5 000 000 руб. 00 коп. (показатель строки 050 Расчета к Приложению 1).

Строка 080 не заполняется, так как покупатель квартиры не является налоговым агентом.

**2.1.3. Заполнение Расчета к Приложению 1**

В Расчете производится расчет дохода от продажи квартиры, отраженной в Приложении 1 (п. п. 15.1, 15.2, 15.3 Порядка):

* в строке 010 - кадастровый номер квартиры;
* в строке 020 - кадастровая стоимость квартиры по состоянию на 1 января года продажи (2021 г.);
* в строке 030 - сумма дохода от продажи квартиры по договору - 5 000 000 руб. 00 коп.;
* в строке 040 - кадастровая стоимость (строка 020), умноженная на коэффициент 0,7 (п. 2 ст. 214.10 НК РФ);
* в строке 050 - сумма дохода от продажи квартиры в целях налогообложения (наибольшая из величин, указанных в строках 030 и 040). В данном примере - показатель строки 030.

Показатель строки 050 переносится в соответствующую строку 070 Приложения 1.

**2.1.4. Заполнение Приложения 6**

В Приложении 6 производится расчет имущественного налогового вычета по доходам от продажи квартиры, при этом указываются (п. п. 12.2, 12.8 Порядка):

* в пп. 1.1 (строке 010) - сумма имущественного вычета по доходам, полученного от продажи квартиры, но не более 1 000 000 руб., - 1 000 000 руб. 00 коп.;
* в п. 10 (строке 160) - общая сумма вычетов - 1 000 000 руб. 00 коп. (в данном примере повторяется значение строки 010).

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

**2.1.5. Заполнение Приложения 7**

В Приложении 7 рассчитывается имущественный вычет по расходам на приобретение квартиры. В строках 010 - 080 Приложения 7 указываются сведения о факте покупки квартиры (п. п. 13.2, 13.4, 13.5 Порядка):

* в п. 1.1 (строке 010) - код наименования объекта - код "2" (Приложение 5 к Порядку);
* в п. 1.2 (строке 020) - код признака налогоплательщика - код "01" (Приложение 6 к Порядку);
* в п. 1.3 (строке 031) - код номера объекта (1 - кадастровый номер; 2 - номер отсутствует);
* в строке 032 - кадастровый номер объекта; при отсутствии кадастрового номера строка 032 не заполняется;
* в строке 033 - сведения о местонахождении объекта. Строка 033 может не заполняться при заполнении строк 031 и 032;
* в строке 040 - дата акта о передаче квартиры (цифрами день, месяц, год в формате ДД.ММ.ГГГГ);
* в строке 050 - дата регистрации права собственности на квартиру - (цифрами день, месяц, год в формате ДД.ММ.ГГГГ);
* в строке 080 - сумма расходов на покупку квартиры, но не более предельного размера имущественного налогового вычета, на который налогоплательщик имеет право (без учета сумм процентов по кредиту на квартиру), - 2 000 000 руб. 00 коп. (на основании договора купли-продажи и документов, подтверждающих произведенные платежи);
* в строке 120 - сумма имущественного налогового вычета, предоставленного в отчетном налоговом периоде работодателем на основании уведомления, - 1 200 000 руб. 00 коп. (на основании справки);
* в строке 140 - размер налоговой базы за минусом предоставленных налоговых вычетов - 4 000 000 руб. 00 коп. (строка 010 разд. 2 - строка 160 Приложения 6 - строка 120 Приложения 7: 6 200 000 руб. - 1 000 000 руб. - 1 200 000 руб.);
* в строке 150 - общая сумма расходов на покупку квартиры, принимаемая для целей имущественного налогового вычета за отчетный налоговый период на основании декларации, - 800 000 руб. 00 коп. (оставшаяся сумма предельного размера имущественного вычета, которая не была предоставлена налоговым агентом: 2 000 000 руб. - 1 200 000 руб.).

**2.1.6. Заполнение раздела 2 налоговой декларации по доходам, полученным от работодателя**

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

В отношении доходов в виде заработной платы и от продажи квартиры заполняются отдельные страницы разд. 2 (п. 6.2 Порядка).

В отношении доходов в виде заработной платы разд. 2 заполняется следующим образом (п. п. 6.1, 6.4, 6.6, 6.7, 6.10, 6.16, 6.23 Порядка):

* в строке 001 указывается код вида дохода - "10" (Приложение N 3 к Порядку);
* в строке 010 указывается общая сумма дохода по данному коду вида дохода - 1 200 000 руб. 00 коп. (строка 070 Приложения 1 по доходам, полученным от работодателя);
* в строке 030 - общая сумма доходов, подлежащая налогообложению, - 1 200 000 руб. 00 коп. (в рассматриваемом примере повторяется значение строки 010);
* в строке 040 - сумма налоговых вычетов - 1 200 000 руб. 00 коп. (значение строки 120 Приложения 7);
* в строке 060 - налоговая база для исчисления налога - 0 руб. 00 коп. (значение строки 030 - значение строки 040);
* в строке 070 - общая сумма исчисленного налога - 0 руб. (значение строки 060 x 13%);
* в строке 080 - сумма удержанного работодателем налога - 0 руб. (строка 080 Приложения 1);
* в строке 150 - сумма налога, исчисленная к уплате в бюджет, - 0 руб. (в рассматриваемом примере значение строки 070).

**2.1.7. Заполнение раздела 2 налоговой декларации по доходам, полученным от продажи квартиры**

В отношении доходов от продажи квартиры разд. 2 заполняется следующим образом (п. п. 6.1, 6.4, 6.6, 6.7, 6.10, 6.13, 6.15, 6.23 Порядка):

* в строке 001 указывается код вида дохода - "18" (Приложение N 3 к Порядку);
* в строке 010 - 5 000 000 руб. 00 коп. (строка 070 Приложения 1 по доходам, от продажи квартиры);
* в строке 030 - сумма доходов, подлежащая налогообложению, - 5 000 000 руб. 00 коп.;
* в строке 040 - сумма налоговых вычетов - 1 800 000 руб. 00 коп. (сумма значений строки 160 Приложения 6 и строки 150 Приложения 7);
* в строке 060 - налоговая база для исчисления налога - 3 200 000 руб. 00 коп. (значение строки 030 - значение строки 040);
* в строке 063 - налоговая база (повторяется значение показателя строки 060);
* в строке 070 - сумма исчисленного налога - 416 000 руб. (значение строки 060 x 13%);
* в строке 150 - сумма налога, исчисленная к уплате в бюджет, - 416 000 руб.

**2.1.8. Заполнение раздела 1 налоговой декларации**

В разд. 1 декларации отражаются суммы налога, подлежащие уплате (доплате) в бюджет. При заполнении раздела указываются (п. п. 4.1, 4.2 Порядка):

* в строке 020 - код бюджетной классификации для уплаты НДФЛ - 182 1 01 02030 01 1000 110 (Приложение N 2 к Приказу Минфина от 08.06.2021 N 75н; Приложение N 2 к Приказу Минфина России от 08.06.2020 N 99н);
* в строке 030 - код ОКТМО по вашему месту жительства (ОК 033-2013. Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований);
* в строке 040 - итоговая сумма налога, подлежащая уплате (доплате) в бюджет, - 416 000 руб. - значение строки 150 разд. 2;
* в строке 050 проставляется ноль.

**2.2. Порядок заполнения декларации, если имущественный вычет по расходам на приобретение квартиры работодателем не предоставлялся**

В рассматриваемом случае Приложение 1 (в отношении доходов от продажи квартиры), Расчет к нему и Приложение 6 заполняются точно так же, как и в случае предоставления вычета работодателем.

В Приложении 1 по доходам, полученным от работодателя, указывается:

- в строке 080 - сумма удержанного налога - 156 000 руб.

В Приложении 7:

* в строке 120 - сумма имущественного налогового вычета, предоставленного в отчетном налоговом периоде работодателем на основании уведомления, - 0 руб.;
* в строке 140 - размер налоговой базы за минусом предоставленных налоговых вычетов - 5 200 000 руб. (строки 010 разд. 2 - строка 160 Приложения 6 - строка 120 Приложения 7: 6 200 000 руб. - 1 000 000 руб. - 0 руб.);
* в строке 150 - общая сумма расходов на покупку квартиры, принимаемая для целей имущественного налогового вычета за отчетный налоговый период на основании декларации, - 2 000 000 руб.

В разд. 2 по доходам, полученным от работодателя, указывается:

* в строке 040 - сумма налоговых вычетов - 2 000 000 руб. 00 коп. (значение строки 150 Приложения 7) (п. 6.7 Порядка);
* в строке 060 - налоговая база для исчисления налога - 0 руб. 00 коп. (значение строки 030 - значение строки 040: 1 200 000 руб. - 2 000 000 руб.) (п. 6.10 Порядка);
* в строке 070 - общая сумма исчисленного налога - 0 руб. (значение строки 060 x 13%) (п. 6.15 Порядка);
* в строке 080 - сумма удержанного работодателем налога - 156 000 руб. (строка 080 Приложения 1);
* в строке 160 - сумма налога, подлежащая возврату из бюджета, - 156 000 руб.

В разд. 1 необходимо дополнительно заполнить строки 020 - 050 для возврата излишне уплаченного налога, указав (п. п. 4.1, 4.3 Порядка):

* в строке 020 - код бюджетной классификации для уплаты НДФЛ - 182 1 01 02010 01 1000 110 (Приложение N 2 к Приказу N 75н; Приложение 2 к Приказу N 99н);
* в строке 030 - код ОКТМО из справки о доходах;
* в строке 040 - проставляется ноль;
* в строке 050 - 156 000 руб.