**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, 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, пп. 2 п. 1, п. 3 ст. 228, п. 1 ст. 229 НК РФ).

**Справка.** Минимальный срок владения объектом недвижимости

Минимальный срок владения составляет по общему правилу пять лет, если недвижимость приобретена после 01.01.2016. Данный срок сокращается до трех лет, в частности, если вы приобрели недвижимость до 01.01.2016 и являетесь налоговым резидентом РФ либо получили ее, например, по наследству или в дар от члена семьи или близкого родственника (п. п. 3, 4 ст. 217.1 НК РФ; пп. "в" п. 10 ст. 2, ч. 2, 3 ст. 4 Закона от 29.11.2014 N 382-ФЗ; ч. 8.1 ст. 9 Закона от 27.11.2018 N 424-ФЗ).

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 (п. 3 ст. 210, пп. 1 п. 1, пп. 1, 2, 4 п. 2 ст. 220 НК РФ).

**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. Для подтверждения статуса налогового резидента можно запросить соответствующий документ в налоговом органе (пп. 16 п. 1 ст. 32, п. 2 ст. 207 НК РФ).

Далее рассмотрим порядок заполнения декларации 3-НДФЛ, если вы являетесь налоговым резидентом РФ и в 2019 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, 2.8 Порядка, утв. Приказом ФНС России от 03.10.2018 N ММВ-7-11/569@):

* 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 (при продаже недвижимости, приобретенной после 01.01.2016).

**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. 14.3 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. Если она не определена на указанную дату, в данной строке ставится прочерк;
* 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. Если она не определена на указанную дату, в данной строке ставится прочерк;
* 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. 11.2, 11.8 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. 6.3, 14.3 Порядка):

* в строке 010 - налоговую ставку 13% (п. 1 ст. 224 НК РФ);
* в строке 020 - код "01", если недвижимость приобретена ранее 01.01.2016 или в Расчете к Приложению 1 декларации показатель значения строки 030 больше значения показателя строки 040; либо код "02", если недвижимость приобретена после 01.01.2016 и размер полученного от ее продажи дохода определяется из кадастровой стоимости этого объекта, умноженной на понижающий коэффициент 0,7 (в Расчете к Приложению 1 декларации показатель значения строки 030 меньше значения показателя строки 040);
* 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. В данной строке указывается сумма, равная цене договора купли-продажи, если недвижимость приобретена ранее 01.01.2016. В ином случае повторяется значение показателя строки 050 Расчета к Приложению 1 декларации;

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

**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. 5.1 Порядка). Раздел 2 заполняется следующим образом (п. п. 5.2, 5.3 Порядка):

* в поле показателя 002 "Вид дохода" - "3";
* 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 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). Если результат получится отрицательным или равным нулю, то в этой строке ставится ноль;
* в строках 070, 150 - сумма НДФЛ (значение строки 060 x 13%).

**3.5. Заполнение разд. 1 налоговой декларации**

В строке 010 разд. 1 указывается значение: "1" - если по результатам расчетов определена сумма НДФЛ, подлежащая уплате (доплате) в бюджет, "3" - если такая сумма отсутствует (п. 4.2 Порядка).

Если по результатам расчетов определены суммы налога, подлежащие уплате (доплате), при заполнении разд. 1 указываются (п. 4.3 Порядка):

* в строке 020 - код бюджетной классификации для уплаты НДФЛ - 182 1 01 02030 01 1000 110 (Порядок, утв. Приказом Минфина России от 08.06.2018 N 132н; Приложение 1 к Приказу от 06.06.2019 N 85н; Приложение 1 к Приказу Минфина России от 29.11.2019 N 207н);
* 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).

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).

По реквизиту "код категории налогоплательщика" нужно указать "760" (Приложение N 1 к Порядку).

По реквизиту "Код вида документа" указывается цифровой код вида документа, например паспорт гражданина РФ - код 21 (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 и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон в соответствующих полях (пп. 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, а в отношении представителя указываются дополнительно его Ф.И.О. (отчество - при наличии), наименование и реквизиты документа, подтверждающего его полномочия (пп. 12 п. 3.2 Порядка).