

Статья 214.10. Особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога по доходам, полученным от продажи недвижимого имущества, а также по доходам в виде объекта недвижимого имущества, полученного в порядке дарения

1. Налоговая база по доходам, полученным от продажи недвижимого имущества, а также по доходам в виде объекта недвижимого имущества, полученного в порядке дарения, определяется в соответствии с настоящим Кодексом с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.
2. В случае, если доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества меньше, чем кадастровая стоимость этого объекта, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на проданный объект недвижимого имущества (в случае образования этого объекта недвижимого имущества в течение налогового периода - кадастровая стоимость этого объекта недвижимого имущества, определенная на дату его постановки на государственный кадастровый учет), умноженная на понижающий коэффициент 0,7, в целях налогообложения доходы налогоплательщика от продажи этого объекта недвижимого имущества принимаются равными умноженной на понижающий коэффициент 0,7 соответствующей кадастровой стоимости этого объекта недвижимого имущества.
В случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества, указанного в настоящем пункте, отсутствует в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на этот объект недвижимого имущества, или не определена на дату его постановки на государственный кадастровый учет (в случае образования этого объекта недвижимого имущества в течение налогового периода), положения настоящего пункта не применяются.
3. В случае неисполнения налогоплательщиком обязанности по представлению в налоговый орган в установленный срок налоговой декларации в отношении доходов, полученных от продажи недвижимого имущества, и проведения в соответствии с абзацем первым пункта 1² статьи 88 настоящего Кодекса камеральной налоговой проверки налоговый орган на основе имеющихся у него документов (сведений) о таком налогоплательщике и указанных доходах исчисляет сумму налога, подлежащую уплате налогоплательщиком, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим пунктом и пунктами 4 и 5 настоящей статьи.
Сумма налога исчисляется налоговым органом как соответствующая налоговым ставкам, установленным статьей 224 настоящего Кодекса, процентная доля налоговой базы.
Для доходов от продажи недвижимого имущества, в отношении которых предусмотрена налоговая ставка, установленная пунктом 1¹ статьи 224 настоящего Кодекса, налоговая база определяется как денежное выражение указанных доходов, подлежащих налогообложению, уменьшенных на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных налогоплательщиком расходов, связанных с приобретением этого имущества, предусмотренных подпунктом 2 пункта 2 статьи 220 настоящего Кодекса. В случае отсутствия у налоговых органов таких документально подтвержденных налогоплательщиком расходов указанные в настоящем абзаце доходы уменьшаются на сумму расходов, рассчитанных исходя из цены сделки, которая явилась основанием регистрации права при приобретении этого имущества, информация о которой получена налоговыми органами в соответствии с пунктом 4 статьи 85 настоящего Кодекса. В иных случаях указанные в настоящем абзаце доходы уменьшаются на сумму налоговых вычетов, предусмотренных подпунктом 1 пункта 2 статьи 220 настоящего Кодекса.

Для доходов от продажи недвижимого имущества, в отношении которых предусмотрены иные налоговые ставки, налоговая база определяется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению. При этом в отношении таких доходов налоговые вычеты, предусмотренные подпунктом 1 пункта 2 статьи 220 настоящего Кодекса, не применяются. В целях настоящего пункта доход от продажи недвижимого имущества определяется исходя из цены сделки, информация о которой получена налоговым органом в соответствии со статьей 85 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи. В случае, если у налогового органа отсутствует информация о цене сделки либо цена сделки меньше, чем кадастровая стоимость этого объекта, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимого имущества (в случае образования этого объекта недвижимого имущества в течение налогового периода - кадастровая стоимость этого объекта недвижимого имущества, определенная на дату его постановки на государственный кадастровый учет), умноженная на понижающий коэффициент 0,7, сумма дохода налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества принимается равной умноженной на понижающий коэффициент 0,7 соответствующей кадастровой стоимости этого объекта.

4. При исчислении в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи налога в отношении доходов, полученных от продажи недвижимого имущества, находившегося в общей долевой собственности, сумма полученного налогоплательщиком дохода определяется пропорционально доле в праве собственности налогоплательщика на такое недвижимое имущество.

5. При исчислении в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи налога в отношении доходов, полученных от продажи недвижимого имущества, находившегося в общей совместной собственности, сумма полученного каждым из участников совместной собственности дохода определяется для всех участников совместной собственности в равных долях.

6. Сумма налога по доходам в виде объекта недвижимого имущества, полученного в порядке дарения, исчисляется налоговым органом как соответствующая налоговым ставкам, установленным статьей 224 настоящего Кодекса, процентная доля налоговой базы.

В целях настоящего пункта при определении налоговой базы доходы налогоплательщика при получении в порядке дарения объекта недвижимого имущества принимаются равными кадастровой стоимости этого объекта, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащей применению с 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимого имущества (в случае образования этого объекта недвижимого имущества в течение налогового периода - кадастровой стоимости этого объекта, определенной на дату его постановки на государственный кадастровый учет).

В целях настоящего пункта при получении в порядке дарения доли в объекте недвижимого имущества доходы налогоплательщика принимаются равными соответствующей доле кадастровой стоимости этого объекта, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащей применению с 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимого имущества (в случае образования этого объекта недвижимого имущества в течение налогового периода - соответствующей доле кадастровой стоимости этого объекта, определенной на дату его постановки на государственный кадастровый учет).

В случае неисполнения налогоплательщиком обязанности по представлению в налоговый орган в установленный срок налоговой декларации в отношении доходов, полученных в результате дарения ему объекта недвижимого имущества, и проведения в соответствии с абзацем первым пункта 1² статьи 88 настоящего Кодекса камеральной налоговой проверки налоговый орган на основе

имеющихся у него документов (сведений) о таком налогоплательщике и об указанных доходах исчисляет сумму налога, подлежащую уплате налогоплательщиком, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим пунктом.

7. Особенности освобождения от налогообложения доходов от продажи объектов недвижимого имущества предусмотрены статьей 217¹ настоящего Кодекса.

8. Изменение кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и настоящим пунктом.

В целях пунктов 2, 3 и 6 настоящей статьи в случае изменения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости этого объекта недвижимого имущества, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении доходов налогоплательщика от продажи этого объекта недвижимого имущества начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ)

9. Законом субъекта Российской Федерации указанный в настоящей статье понижающий коэффициент может быть увеличен до 1 включительно. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ)

(Дополнение статьей - Федеральный закон от 29.09.2019 № 325-ФЗ)