**Изменились правила уплаты налогов с подаренных квартир, домов, дач и земельных участков**

Как ни странно это звучит, но подарить недвижимость порой намного выгоднее, чем продать ее. Взять, к примеру, ситуацию, когда нужно оформить квартиру на родственника так, чтобы его супруг не мог на нее претендовать. Разумеется, лучшего варианта, чем дарение, здесь не найти: безвозмездная сделка исключает возникновение совместной собственности у супругов. А в случае, когда у наследодателя есть нетрудоспособные родственники, дарение стоит рассмотреть в качестве альтернативы завещанию: оно служит надежной защитой от нежелательных наследников. Но, как часто бывает, за плюсы нужно платить – и в случае с дарением такая плата выражается в виде подоходного налога, который должен заплатить одаряемый. Правила налогообложения подаренной недвижимости уже не раз менялись. И недавно минувший сентябрь внес в это свою лепту: были утверждены важные поправки в Налоговый кодекс РФ (Федеральный закон от 29 сентября 2019 г. № 325-ФЗ).

**1. Сколько придется заплатить получателю подарка в виде недвижимости**

Новая статья 214.10, введенная в Налоговый кодекс, гласит:

- налог начисляется с доходов, которые равны кадастровой стоимости недвижимого имущества, переданного в дар.

При этом учитывается кадастровая стоимость по состоянию на тот год, когда собственность на недвижимость была зарегистрирована за одаряемым. Если по дарственной передана доля в недвижимости, доход рассчитывается в виде соответствующей доли от кадастровой стоимости всего объекта. Эти правила вступают в силу с 1 января 2020 года. Получив в дар недвижимость, одаряемый должен подать декларацию о доходах и уплатить НДФЛ. Но те случаи, когда эта обязанность с него снимается, по-прежнему действуют. За подаренную недвижимость не нужно платить налог, если даритель и одаряемый приходятся друг другу:

- близкими родственниками (супруги, дети, родители, внуки, дедушки, бабушки, братья и сестры).

Достаточно подтвердить документально родственные связи, чтобы претензии по уплате НДФЛ были сняты; - членами семьи (т.е. состоят в родственных отношениях и ведут общее хозяйство). По этому основанию могут быть освобождены от налога и другие родственники, которые не входят в число близких. Например, отчим и пасынок, дядя и племянник.

Главное условие: следует подтвердить совместное проживание и общее хозяйство (сложившиеся семейные отношения). На сожителей в т.н. «гражданском браке» это правило, увы, не распространяется, поскольку с точки зрения закона они не приходятся друг другу родственниками.

**2. Сколько придется заплатить одаряемому, если он продаст подаренную недвижимость**

Налоговая обязанность возникает, если подаренная недвижимость продается до истечения 3 лет со дня, когда у одаряемого возникло право собственности на нее.

Но и в этом случае одаряемый теперь может снизить налог, который с него причитается, – с помощью новых налоговых вычетов, которые вводятся в НК РФ:

- если, получив недвижимость в дар, собственник уже заплатил в свое время НДФЛ, он может уменьшить свой налогооблагаемый доход за счет той суммы, с которой был уплачен налог.

Например: гражданин заплатил 13%, получив в дар квартиру стоимостью 3 млн рублей. Если он продаст квартиру до истечения 3 лет за те же 3 млн рублей, налог платить не нужно;

- если одаряемый был освобожден от уплаты НДФЛ, он может снизить налог за счет тех расходов, которые понес даритель, приобретая эту недвижимость.

Одно условие: правило не применяется, если даритель возвращал себе НДФЛ с покупки этой недвижимости.

Например: отец купил квартиру за 3 млн рублей и подарил ее сыну, НДФЛ не уплачивался. Сын вскоре продает квартиру за те же 3 млн рублей – и налог он тоже не платит.

Новые правила о налоговых вычетах вступили в силу уже с 29 сентября этого года.

Сейчас, если вы продали недвижимость менее чем через пять лет после ее приобретения, вы должны заплатить налог [п.2, п.4 ст.217.1 НК РФ]. Есть ряд случаев, когда этот срок сокращен до трех лет:

* если право собственности приобретено в порядке наследования или по договору дарения от члена семьи или близкого родственника;
* если право собственности получено в результате приватизации;
* если право собственности получено плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением [п.3 ст.217.1 НК РФ].

 Кадастровая палата по Чеченской Республике