



Как определить минимальный предельный срок владения недвижимым имуществом при продаже

⌚ Для определения минимального срока владения недвижимостью, необходимого для освобождения от налогообложения при ее продаже, следует руководствоваться Налоговым кодексом РФ. По общему правилу, физические лица обязаны уплачивать налог на доходы физических лиц (НДФЛ) с сумм, полученных от реализации своей недвижимости, если иное не предусмотрено законом (статья 217 НК РФ) (clck.ru/3Rk74Q).

◆ 5 лет: это стандартный минимальный срок, по истечении которого доход от продажи недвижимости не облагается НДФЛ.

◆ 3 года: сокращенный срок применяется в следующих случаях:

- получение права собственности по наследству;
- приобретение объекта в дар от члена семьи или близкого родственника;
- право собственности, возникшее в результате приватизации;
- получение недвижимости лицом-рентополучателем по договору пожизненного содержания;
- продаваемое жилье является единственным у налогоплательщика (включая совместную собственность супругов) на момент сделки.

👨‍👩‍👧‍👦 Семьи, имеющие двух и более несовершеннолетних детей (до 18 лет, или до 24 лет при очной форме обучения), могут быть освобождены от уплаты НДФЛ при продаже жилья, независимо от срока владения, при одновременном соблюдении ряда условий:

- кадастровая стоимость проданного жилья не должна превышать 50 млн рублей;
- если у семьи есть другое жилье, его общая площадь не должна значительно превышать площадь приобретаемого. Совокупная доля семьи в праве собственности на иное жилье не должна быть выше 50%, если это иное жилье больше приобретаемого;
- до конца 2025 года или до 30 апреля 2026 года должно быть приобретено новое жилье, площадь или кадастровая стоимость которого больше, чем у проданного;
- для долевого строительства – полная стоимость приобретаемого объекта должна быть оплачена.

✳️ Данные льготы распространяются и на случаи, когда доходы от продажи получает сам несовершеннолетний ребенок.

!! Во всех прочих случаях налогоплательщики должны подать декларацию по форме 3-НДФЛ до 30 апреля 2026 года, отчитавшись о доходах за 2025 год. Для удобства заполнения декларации рекомендуется использовать электронный сервис «Личный кабинет для физических лиц» (lkfl2.nalog.ru/lkfl).

🏠 Дополнительную информацию по вопросам декларирования доходов можно найти в разделе «Часто задаваемые вопросы» (clck.ru/3Rk4Zy).