

Продажа и покупка:

продажа и покупка жилья в одном году, Налогия.Ru

Сколько деклараций: подается одна декларация 3-НДФЛ



За один календарный год подается одна декларация. В нее вносятся все «события» – и продажа жилья, и покупка, и все остальное (например, это может быть доход из-за рубежа, который Вам нужно задекларировать, или что-то еще). Налог к уплате или возврату рассчитывается, как правило, единым итогом по всему году. Наша программа на веб-сайте Налогия поможет все сделать правильно: просто следуйте ее пошаговым инструкциям.

Как заполнять декларацию



Во-первых, надо отчитаться о продаже

Этап «Доходы», блок «Продажа»

Как правило, если Вы владели жильем менее 3 лет, сумма полученная от продажи, облагается налогом, и сделку по продаже надо внести в декларацию. В нашей программе блок «Продажа» на этапе «Доходы» поможет Вам все правильно заполнить.

Примечание: Вы можете, рассчитывая налог, уменьшить стоимость продажи на 1 млн рублей (1 млн рублей – это максимальный вычет по продаже; не путайте его, пожалуйста, с вычетом по покупке) ИЛИ расходы на эту (ту же самую) квартиру.



Во-вторых, Вы имеете право внести в декларацию купленную квартиру

Этап «Вычеты», блок «Вычеты по покупке жилья»

Цель 1: уменьшить налог по продаже. Если после того, как Вы все сделали в блоке «Продажа», у Вас есть налог к уплате, Вы можете его уменьшить (даже до нуля), указав купленную квартиру. Ниже такая ситуация в примере 1. В нашей программе блок «Вычеты по покупке жилья» на этапе «Вычеты» поможет Вам все правильно заполнить.

Этап «Доходы», блок «Работа»

Цель 2: вернуть налоги. Если Вы хотите не только минимизировать налог к уплате, но и вернуть налоги, Вы можете внести данные о доходе, налоги с которого хотите вернуть. Например, если это заработная плата, в нашей программе блок «Работа» на этапе «Доходы» поможет Вам все правильно заполнить. Ниже такая ситуация в примере 2.



Примеры

Пример 1 (цель 1). Петр купил в 2013 году квартиру №1 за 2 млн рублей, а продал квартиру №1 в 2014 году за 3,5 млн рублей. Затем он купил квартиру №2 в 2014 году за 3 млн рублей.

Петр уменьшает стоимость продажи в 3,5 млн рублей на: расходы по квартире №1 (2 млн рублей) и вычет по покупке (получает вычет по покупке жилья в 1,5 млн рублей) по квартире №2 (1,5 млн рублей). Налога к уплате у него по итогам года нет.

Пример 2 (цели 1 и 2). Светлана купила в 2013 году квартиру №1 за 2 млн рублей, а продала квартиру №1 в 2014 году за 3,5 млн рублей. Затем она купила квартиру №2 в 2014 году за 3 млн рублей. В 2014 году Светлана (в отличие от Петра) работала и за весь год у нее было удержано 200 тыс. рублей налогов.

Светлана получает вычет по покупке в размере 2 млн рублей (2 млн рублей – максимальный вычет по покупке). Из этого вычета по покупке часть (1,5 млн рублей) уменьшает стоимость продажи в 3,5 млн рублей, а часть (0,5 млн рублей) идет на возврат налога. Светлана возвращает по итогам года 13% от 0,5 млн рублей, то есть 65 000 рублей.