

# Изменения в расчёте НДФЛ в 2022 году

В 2022 году налогоплательщиков затронут следующие изменения:

1. Теперь можно не вносить в декларацию 3-НДФЛ доходы от реализации недвижимого и иного имущества до истечения **3-х или 5-ти лет** владения им. Исключение – доходы от продажи ценных бумаг.

Эти изменения касаются лиц, которые вправе получать имущественные налоговые вычеты:

- в размере **1 млн руб.** за налоговый период (календарный год) для квартир, комнат, жилых домов, садовых домов и земельных участков (долей в указанных объектах недвижимости), а также приватизированных жилых помещениях
- **250 тыс. руб.** для другого недвижимого имущества
- **250 тыс. руб.** для иного имущества, кроме ценных бумаг

Но представить декларацию 3-НДФЛ всё же придётся, если доходы от реализации имущества **превысят** размер налоговых вычетов.

1. По ФЗ от 20.04.2021 № 100-ФЗ право на имущественный налоговый вычет в связи с приобретением прав на комнату или квартиру в строящемся доме (долю в них) возникает с даты подписания застройщиком и участником долевого строительства документа о передаче объекта долевого строительства (как правило, передаточного акта). То есть с даты передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия дольщиком. Налогоплательщик вправе подать заявление на получение вычета непосредственно после государственной регистрации права собственности.

Изменения касаются объектов долевого строительства (долей в них), которые переданы застройщиком и приняты дольщиком с **01.01.2022**.

1. Законодатель освободил **семьи с детьми** от уплаты НДФЛ при продаже недвижимого имущества, независимо от срока владения. Речь идёт о доходах, полученных от продажи жилья в 2021-ом. Для этого нужно, чтобы:
  - налогоплательщик или члены его семьи приобрели в собственность **до 30 апреля** следующего года другое жильё. При участии в долевом строительстве до указанной даты нужно полностью оплатить стоимость жилого помещения по договору
  - общая площадь нового жилого помещения была больше по площади или размеру кадастровой стоимости, чем проданное имущество
  - кадастровая стоимость проданного жилого помещения не превышала **50 млн руб.**

- налогоплательщик или члены его семьи на дату продажи жилья не владели в совокупности **более 50%** в праве собственности на другое жилое помещение с общей площадью, превышающей площадь приобретённого имущества
- были дети в возрасте до 18 лет или 24 лет, если ребёнок учится очно

Изменения касаются и тех случаев, когда доходы от реализации имущества получает **несовершеннолетний** ребёнок.

2. По ФЗ от 02.07.2021 № 305-ФЗ минимальный предельный срок владения объектом недвижимости, приобретённым по договору долевого участия, следует отсчитывать с даты полной оплаты стоимости такого объекта. Момент дополнительной оплаты, связанной с увеличением площади объекта недвижимости после ввода дома в эксплуатацию, не учитывается.

Это положение распространяется на доходы физлиц с налогового периода **2019-го**.

**Читайте также** Учётная политика на 2022 год