

**Грозова Е.С.**

Алтайский государственный университет.  
Научный руководитель – Т.П. Селиверстова, к.э.н., доц.

## УКЛОНЕНИЕ ОТ НАЛОГОВ ПРИ ПРОДАЖЕ КВАРТИРЫ

Актуальность данной работы заключается в том, что в настоящее время в городе Барнауле активно строятся новые жилые комплексы, продаются квартиры, в следствие этого обогащается субъект Российской Федерации, в который зачисляется налог на имущество, но при его неуплате бюджет субъекта (Алтайского края) теряет значительную часть своих поступлений, необходимых для развития как Алтайского края, так и в частности города Барнаула - краевого административного центра.

В работе рассматриваются нормативно- правовые документы как регулирующие процесс продажи квартир, так и акты, касающиеся штрафов и видов ответственности за несоблюдение законодательства.

«В соответствии со статьей 220 главы 23 Налогового кодекса РФ, при продаже недвижимости, которая находилась в собственности менее трех лет, продавец обязан заплатить налог в размере 13% от суммы полученных доходов, в случае, если сумма от реализации данной недвижимости превышает один миллион рублей. Участники рынка недвижимости констатируют: данный закон проконтролировать крайне сложно, и подавляющее большинство людей все же умудряются находить обходные пути уклонения от уплаты налога.»

Также говорится о возможностях снижения расходов и варианты избежания уплаты налога с продажи квартиры.

«Нюансы при расчете налоговой базы с использованием налоговых вычетов (для удобства будем называть "первым" налоговым вычетом - вычет в размере 1 млн рублей. "Вторым" налоговым вычетом – вычет в размере расходов, потраченных на получение доходов):

1. При применении налоговых вычетов нужно обязательно учитывать тот факт, что данные вычеты даются не на объект, а на налоговый период. Соответственно, если продаются в одном налоговом периоде две квартиры, то "первый" вычет будет не два миллиона рублей, а один. Также необходимо обратить внимание на то, что "второй" вычет применяется не вместе с "первым", а вместо него. Т.е. налогоплательщику дается выбор: какой из вычетов применить, и в случае продажи двух квартир в одном налоговом периоде, нельзя будет к одной квартире применить вычет в размере 1 млн рублей, а к другой в размере расходов, потраченных на ее приобретение. Например, вы решили продать две квартиры, каждая из которых стоит 6 млн рублей. Обе в собственности менее трех лет. Первая была получена в наследство, вторая куплена за 5 млн рублей. Налог, который вам придется заплатить, будет рассчитываться так: 6 млн плюс 6 млн минус 5 млн, и полученный результат умножить на 13%. При этом налог от продажи какого угодно количества квартир, находящихся в собственности более трех лет, платиться не будет.

2. При продаже имущества, которое находится в долевой собственности, размер налогового вычета распределяется между сособственниками пропорционально их доле. Т.е., если вы решили продать  $\frac{1}{2}$  долю квартиры, то "первый" налоговый вычет составит 500 тыс. рублей. А "второй" налоговый вычет – половину суммы, потраченную на покупку квартиры.

3. Если имущество получено в наследство. Согласно Гражданскому Кодексу РФ, наследник становится собственником с момента смерти наследодателя, а не с момента регистрации перехода права собственности. Например, наследодатель умер 5 лет назад. Свидетельство о праве собственности на квартиру получено 1 год назад. При продаже такой квартиры, налог не платится.

Особенно часто используется практика "занижения" стоимости квартиры в договоре купли-продажи, для уменьшения налогооблагаемой базы. При продаже квартиры, находящейся менее трех лет в собственности, продавцы зачастую указывают в договоре купли-продажи стоимость квартиры в размере 990 тыс. рублей, что в большинстве случаев существенно ниже реальной стоимости квартиры. Таким образом, они пытаются избежать налогообложения. Этого делать не рекомендуется, потому что, во-первых, понижается ликвидность и стоимость объекта, так как покупатели, при прочих равных, будут выбирать квартиру, продавец которой укажет в договоре реальную стоимость. А во-вторых, продавец подвергает себя риску получения налоговых претензий за уклонение от уплаты налогов. Особенно - на фоне повышения внимания налоговых служб к сделкам, оформленным "по сумме до миллиона".

В работе приводится практика уклонения от уплаты налогов с продажи квартир на примере города Барнаула.

«Теперь приведем примеры случаев уклонения от уплаты налогов при продаже квартиры и установленные для них наказания. Так, например, жительницу Барнаула оштрафовали на 100 тысяч рублей за уклонение от уплаты налогов при продаже "долевки". Вступил в законную силу приговор Железнодорожного районного суда в отношении жительницы Барнаула за уклонение от уплаты налогов. Женщина признана виновной в том, что в 2011 году заключила договор о передаче другому лицу права на долевое строительство трехкомнатной квартиры за 3 300 333 рублей. Однако для введения налоговиков в заблуждение женщина потребовала указать в договоре стоимость квартиры в размере 1 260 000 рублей. Тем самым, не указав в налоговой декларации действительный доход, полученный от продажи квартиры, женщина уклонилась от уплаты налога на сумму 255 090,82 рублей. Женщина признана виновной и оштрафована на 100 000 рублей.»

Следовательно, в работе рассматриваются варианты уклонения от уплаты налогов с продажи квартир в городе Барнауле, и, следовательно, предлагается практика обнаружения «теневых» сделок, а так же варианты возможных поправок в нормативно-правовые акты для наиболее эффективного развития сектора по борьбе с уклонением от уплаты налогов на уровне субъекта Российской Федерации Алтайского края.

## Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая, третья, четвертая): По состоянию на 20 апреля 2012 года. – Издательство: Проспект, 2012. – 554 с.

2. Налоговый кодекс Российской Федерации (части первая и вторая): По состоянию на 25 апреля 2012 года. – Издательство: Проспект, 2012. – 832 с.

3. Налоги и финансовое право: ежемес. жур. / Издательство «Налоги и финансовое право».- №2. - М., 2012.

4. Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2012 и на плановый период 2013 и 2014 годов. URL: <http://www1.minfin.ru/ru> (дата обращения: 21.10.2012)