Оборот земли в народе.

Многие оренбуржцы владеют земельными паями и задаются вопросом, в каких случаях при продаже участка возникает обязанность по уплате налога.

Граждане, продающие землю сельхозназначения, освобождаются от уплаты НДФЛ, если участок был в собственности как минимум 5 лет (пункт 4 статьи 217.1 НК РФ).

В том случае, когда участок был образован после раздела, объединения, выдела или перераспределения пая, срок владения будет исчисляться с даты государственной регистрации прав на вновь образованные участки.

Например, гражданин Иванов в 2005 году получил в наследство либо купил пай площадью 6 гектаров. В 2021 году решил его разделить и 3 гектара продать (а может, подарить) односельчанину-фермеру Петрову. При разделе первоначальный участок перестал существовать, вместо него образовались другие два - по 3 гектара - с новыми кадастровыми номерами. Права Иванова и Петрова на вновь образованные участки были зарегистрированы в Едином госреестре недвижимости, допустим первого июня 2021-го. От этой даты и будет дальше считаться срок владения обоих собственников.

Если Иванов захочет продать оставшиеся 3 гектара и при этом получить освобождение от уплаты НДФЛ, то это станет возможным по истечении 5 лет, а именно только после первого июня 2026 года.

При продаже участка ранее указанного срока у него возникнет обязанность по представлению налоговой декларации и уплате налога.

При этом важно, при продаже земельного участка обращать внимание на его кадастровую стоимость. Для определения суммы налогооблагаемого дохода кадастровую стоимость земельного участка необходимо умножить на понижающий коэффициент 0.7 и соотнести с суммой сделки указанной в договоре купли-продажи.

Так, если в договоре купли-продажи указана сумма 1 млн руб. за земельный участок, а его кадастровая стоимость в ЕГРН – 2 млн руб., то налог будет рассчитан исходя из кадастровой стоимости умноженный понижающий коэффициент.

Вместе с тем, Иванов имеет право на уменьшение полученного дохода на сумму имущественного налогового вычета в размере 1 млн рублей или на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением земельного участка.
Межрайонная ИФНС России 7 по Оренбургской области.