

Продажа приватизированной квартиры по цене ниже кадастровой стоимости: налогообложение и обязанность подать декларацию 3-НДФЛ

1. Краткая постановка вопроса

Физическое лицо в текущем месяце приватизировало квартиру и в этом же месяце продаёт её. Цена продажи по договору ниже кадастровой стоимости квартиры. Вопрос: возникает ли обязанность платить НДФЛ, и нужно ли после нового года подавать налоговую декларацию (3-НДФЛ)?

Ответ зависит от срока владения квартирой, размера кадастровой стоимости, цены сделки и возможности применения имущественного налогового вычета. При этом важно разграничить два самостоятельных обязательства: 1) исчисление и уплата налога (если он есть); 2) подача налоговой декларации (она обязательна независимо от того, получился ли налог к уплате в размере 0 рублей или больше).

2. Правовое регулирование налога с продажи недвижимости

2.1. Когда возникает доход, облагаемый НДФЛ

Доходы, полученные физическим лицом-налоговым резидентом РФ от продажи недвижимости, являются объектом обложения налогом на доходы физических лиц (ст. 209, пп. 5 п. 1 ст. 208 НК РФ). При продаже квартиры, которая находилась в собственности меньше минимального предельного срока владения, налогоплательщик обязан самостоятельно исчислить и уплатить НДФЛ (ст. 228 НК РФ).

2.2. Минимальный срок владения и приватизация

По общему правилу, установленному п. 2 ст. 217.1 НК РФ, доходы от продажи объекта недвижимости освобождаются от налогообложения, если объект находился в собственности в течение минимального предельного срока владения.

Для имущества, полученного в порядке приватизации, минимальный срок владения составляет **три года** (пп. 2 п. 3 ст. 217.1 НК РФ). То есть если квартира приватизирована в текущем месяце и продаётся в том же месяце, срок владения заведомо меньше трёх лет. Следовательно, освобождение от налога по основанию «минимальный срок владения» **не применяется**.

Срок владения приватизированной квартирой исчисляется с даты государственной регистрации права собственности, поскольку именно регистрация порождает право собственности на недвижимость (п. 2 ст. 8.1, п. 1 ст. 223 ГК РФ). Дата фактического проживания в квартире по договору социального найма или дата подачи документов на приватизацию значения для исчисления срока не имеют.

2.3. Значение факта приватизации для налоговых вычетов

Приватизация — это безвозмездное получение имущества в собственность. Поэтому у продавца, как правило, **отсутствуют документально подтверждённые расходы на приобретение** квартиры. Это означает, что вместо имущественного вычета на основании пп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ (уменьшение дохода на расходы по приобретению) продавец не может ничего заявить, так как расходы не понесены. Ему доступен только **имущественный налоговый вычет в размере 1 000 000 рублей**, предусмотренный пп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ для продажи жилых домов, квартир, комнат и долей в них.

3. Определение дохода при продаже ниже кадастровой стоимости

3.1. Правило 70 % кадастровой стоимости

Для целей налогообложения доход от продажи недвижимости определяется с учётом особенностей ст. 214.10 НК РФ. Если у налогового органа отсутствует информация о цене сделки **либо цена сделки меньше кадастровой стоимости объекта**, умноженной на понижающий коэффициент **0,7**, то доход налогоплательщика принимается равным **кадастровой стоимости × 0,7** (п. 3 ст. 214.10 НК РФ, ранее аналогичная норма содержалась в ст. 217.1 НК РФ).

Иными словами, сравнивать нужно не просто цену продажи с кадастровой стоимостью, а цену продажи с **70 % кадастровой стоимости**. Возможны три ситуации:

- Цена продажи **больше или равна** 70 % кадастровой стоимости → налог считается с фактической цены договора.

- Цена продажи **меньше** 70 % кадастровой стоимости → для налога принимается доход в размере 70 % кадастровой стоимости.
- Информация о цене сделки у налогового органа отсутствует → также применяется правило 70 % кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость, применяемая для этой цели, определяется на **1 января года**, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на проданный объект (п. 3 ст. 214.10 НК РФ). Если объект образован в течение налогового периода — используется кадастровая стоимость на дату его постановки на кадастровый учёт.

3.2. Примеры действия правила 70 %

Пример 1. Кадастровая стоимость квартиры — 2 000 000 руб. $70\% = 1\,400\,000$ руб. Продавец указал в договоре цену 1 200 000 руб. (она ниже кадастровой и ниже 70 %). Для налога доход составит 1 400 000 руб., а не 1 200 000 руб.

Пример 2. Кадастровая стоимость — 2 000 000 руб., $70\% = 1\,400\,000$ руб. Цена по договору — 1 500 000 руб. (ниже кадастровой, но выше 70 %). Доход для налога — 1 500 000 руб.

Пример 3. Кадастровая стоимость — 3 000 000 руб., $70\% = 2\,100\,000$ руб. Цена по договору — 2 500 000 руб. (выше 70 % и ниже кадастра). Доход — 2 500 000 руб.

Таким образом, само по себе утверждение «если цена продажи ниже кадастровой, то доход будет равен кадастровой стоимости» является неточным: для налога используется именно **70 % кадастровой стоимости**, а не полная кадастровая стоимость.

4. Имущественный налоговый вычет и расчёт налога

4.1. Вычет 1 000 000 рублей

Продавец вправе уменьшить полученный облагаемый доход на имущественный налоговый вычет в размере 1 000 000 рублей (пп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ). Этот вычет применяется к доходу от продажи квартиры, независимо от того, сколько квартира находилась в собственности, если срок владения не позволяет полностью освободить доход от налога.

Если квартира находится в общей долевой собственности нескольких лиц, вычет распределяется между совладельцами пропорционально их долям (абз. 3 пп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ). При продаже всей квартиры как единого объекта

каждый собственник подаёт декларацию и заявляет свою часть вычета пропорционально доле.

4.2. Формула расчёта налога

Алгоритм расчёта следующий:

1. Определяется доход по правилам ст. 214.10 НК РФ (фактическая цена или 70 % кадастровой стоимости, если фактическая цена ниже).
2. Из дохода вычитается имущественный налоговый вычет (1 млн руб.).
3. Если полученная налоговая база положительна, она умножается на налоговую ставку.
4. Если налоговая база равна нулю или отрицательна, налог не уплачивается.

Налоговая ставка для резидентов РФ — **13 %**, если налогооблагаемый доход не превышает порог, установленный п. 1 ст. 224 НК РФ (для 2025 года — 2,4 млн руб.; при превышении применяется прогрессивная шкала). Для нерезидентов ставка составляет 30 %.

4.3. Когда налог действительно «выходит в ноль»

Налог будет равен нулю, если доход, определённый с учётом правила 70 % кадастровой стоимости, **не превышает 1 000 000 рублей**. Например:

- Кадастровая стоимость квартиры — 1 200 000 руб. 70 % = 840 000 руб. Цена продажи — 800 000 руб. Доход для налога — 840 000 руб. Вычет — 1 000 000 руб. Налоговая база — 0 руб. Налог — 0 руб.
- Кадастровая стоимость — 1 400 000 руб. 70 % = 980 000 руб. Доход — 980 000 руб. Вычет — 1 000 000 руб. Налоговая база — 0 руб. Налог — 0 руб.

Если же 70 % кадастровой стоимости **больше 1 000 000 руб.**, налог возникает с суммы превышения. Например:

- Кадастровая стоимость — 2 000 000 руб. 70 % = 1 400 000 руб. Налоговая база после вычета = 400 000 руб. Налог 13 % = 52 000 руб.
- Кадастровая стоимость — 1 500 000 руб. 70 % = 1 050 000 руб. Налоговая база = 50 000 руб. Налог = 6 500 руб.

Поэтому утверждение из вопроса, что «налог выходит в ноль», справедливо **не во всех случаях**, а только при невысокой кадастровой стоимости квартиры (менее примерно 1,43 млн руб., поскольку 70 % от этой суммы равны 1 млн руб.) либо при наличии возможности применить иные вычеты.

5. Обязанность подачи налоговой декларации 3-НДФЛ

5.1. Кто обязан подать декларацию

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 228 НК РФ физические лица обязаны самостоятельно исчислить и уплатить НДФЛ при продаже имущества, находившегося в собственности менее минимального предельного срока владения. При этом ст. 229 НК РФ устанавливает, что налоговая декларация подаётся независимо от того, возникла ли сумма налога к уплате.

Следовательно, если приватизированная квартира продана до истечения трёх лет владения, продавец **обязан подать налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ**, даже если в результате применения вычета сумма налога получилась нулевой.

Декларация подаётся в налоговый орган по месту жительства (месту постановки на учёт) не позднее **30 апреля года, следующего за истекшим налоговым периодом** (п. 1 ст. 229 НК РФ). То есть если продажа произошла в 2026 году, декларацию нужно подать до 30 апреля 2027 года.

5.2. Срок уплаты налога

Если по итогам расчёта налог подлежит уплате, сделать это нужно не позднее **15 июля** года, следующего за истекшим налоговым периодом (п. 6 ст. 227, п. 4 ст. 228 НК РФ). При нулевом налоге уплачивать ничего не требуется.

5.3. Ответственность за неподачу декларации

Непредставление налоговой декларации в срок влечёт штраф по п. 1 ст. 119 НК РФ: 5 % неуплаченной суммы налога за каждый полный или неполный месяц просрочки, но не более 30 % этой суммы и не менее 1 000 рублей. Если налог равен нулю, минимальный штраф составит 1 000 рублей. Поэтому даже «нулевую» декларацию необходимо подать.

Также за неуплату налога возможна ответственность по ст. 122 НК РФ (20 % от неуплаченной суммы), а за неподачу декларации при значительных суммах — уголовная ответственность по ст. 198 УК РФ (при крупном и особо крупном размере), но в случае нулевого налога эти последствия не наступают.

6. Практический пошаговый алгоритм для продавца

Чтобы точно определить, нужно ли платить налог, рекомендуются следующие действия:

1. **Установить срок владения.** Дата государственной регистрации права собственности по приватизации. Если с этой даты до даты продажи прошло менее трёх лет, налог не освобождается.
2. **Узнать кадастровую стоимость квартиры,** применяемую с 1 января года продажи (выписка из ЕГРН, сайт Росреестра, личный кабинет налогоплательщика). Рассчитать 70 % от этой суммы.
3. **Сравнить цену по договору с 70 % кадастровой стоимости.** Доходом признаётся большая из двух величин.
4. **Применить имущественный вычет 1 000 000 руб.** (если продаётся доля — пропорционально доле).
5. **Рассчитать налоговую базу:** доход минус вычет. Если база положительна — умножить на 13 % (для резидента). Если база равна нулю или отрицательна — налог равен нулю.
6. **Подать декларацию 3-НДФЛ** в любом случае, когда срок владения меньше трёх лет, даже при нулевом налоге. Срок — до 30 апреля следующего года.
7. **Если налог исчислен** — уплатить его до 15 июля следующего года.

К декларации следует приложить: - копию договора купли-продажи (или иного документа о переходе права); - выписку из ЕГРН или справку о кадастровой стоимости (по желанию, поскольку налоговый орган получает сведения самостоятельно, но для расчёта лучше иметь); - документы, подтверждающие право на вычет (свидетельство о праве собственности / выписку из ЕГРН на проданную квартиру).

7. Отдельные правовые позиции и возможные нюансы

7.1. Может ли приватизация считаться платным приобретением?

В отдельных случаях при приватизации уплачиваются суммы за оформление документов, услуги МФЦ, госпошину. Некоторые суды допускают учёт таких расходов в качестве расходов, связанных с приобретением имущества, что позволяет уменьшить доход на фактически понесённые затраты вместо вычета в 1 млн руб. Однако такая практика не является массовой, а суммы обычно невелики. Применение вычета 1 млн руб., как правило, выгоднее.

7.2. Если квартира была в собственности до регистрации права (например, приватизация оформлялась долго)

Момент возникновения права собственности на недвижимость для целей налогообложения определяется по правилам гражданского законодательства: право возникает с момента государственной регистрации (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ). Исключения не применяются к приватизации. Таким образом, период проживания или ожидания регистрации не удлиняет срок владения.

7.3. Если квартира продана по цене ниже кадастровой, но 70 % кадастровой стоимости всё равно меньше цены

Тогда доходом признаётся цена договора. То есть «занижение» цены против кадастра само по себе не ведёт к автоматическому пересчёту дохода на 70 % кадастра, если фактическая цена выше этой величины.

7.4. Прогрессивная шкала НДФЛ

С 2025 года действует пятиступенчатая прогрессивная шкала ставок (ст. 224 НК РФ). Основная ставка 13 % применяется к доходам до 2,4 млн руб. за год. Если совокупный доход физического лица за год превысит 2,4 млн руб., к сумме превышения применяются повышенные ставки. Доход от продажи квартиры включается в общую налоговую базу. В большинстве случаев при продаже одной квартиры доход не превышает 2,4 млн руб., поэтому корректно говорить о ставке 13 %, но при расчёте в декларации налоговая база определяется нарастающим итогом по всем доходам года.

7.5. Возможность уменьшения налога при одновременной покупке другого жилья

Если продавец в том же налоговом периоде покупает другую квартиру, он вправе заявить имущественный налоговый вычет по расходам на приобретение (пп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ). Этот вычет может быть использован для уменьшения облагаемых доходов, включая доход от продажи квартиры. При этом действуют ограничения: общий размер вычета на покупку — до 2 млн руб., а также вычет по процентам. Если покупка состоялась, налог от продажи может быть существенно снижен или обнулён. Однако этот вопрос выходит за рамки заданной ситуации, и его нужно анализировать отдельно.

8. Резюме

- **Нужно ли платить налог?** Налог платить не нужно только в том случае, если облагаемый доход (фактическая цена или 70 % кадастровой

стоимости, если она выше) не превышает 1 000 000 рублей. Если он больше, налог составит 13 % (или повышенную ставку при превышении порога) с суммы превышения.

- **Продажа ниже кадастровой стоимости** не означает автоматического освобождения от налога. Для целей налога доход может быть пересчитан на 70 % кадастровой стоимости, если цена сделки ниже этой величины.
- **Декларацию 3-НДФЛ подать необходимо обязательно**, даже если налог равен нулю, поскольку срок владения приватизированной квартирой меньше трёх лет.
- **Срок подачи декларации** — до 30 апреля года, следующего за годом продажи; срок уплаты налога — до 15 июля этого же года.

9. Список использованных нормативных источников

1. Налоговый кодекс РФ, часть вторая: - ст. 208 «Доходы от источников в Российской Федерации и от источников за пределами Российской Федерации»; - ст. 209 «Объект налогообложения»; - ст. 210 «Налоговая база»; - ст. 214.10 «Особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога по доходам, полученным от продажи недвижимого имущества, а также по доходам в виде объекта недвижимого имущества, полученного в порядке дарения»; - ст. 217.1 «Особенности освобождения от налогообложения доходов от продажи объектов недвижимого имущества»; - ст. 220 «Имущественные налоговые вычеты»; - ст. 224 «Налоговые ставки»; - ст. 228 «Особенности исчисления налога в отношении отдельных видов доходов. Порядок уплаты налога»; - ст. 229 «Налоговая декларация»; - ст. 119 «Непредставление налоговой декларации (расчёта финансового результата инвестиционного товарищества, расчёта по страховым взносам)»; - ст. 122 «Неуплата или неполная уплата сумм налога (сбора, страховых взносов)».
2. Гражданский кодекс РФ: - ст. 8.1 «Государственная регистрация прав на имущество»; - ст. 223 «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору».