

Как законно не платить налог с продажи квартиры

если она в собственности меньше 5 лет

- 7 законных способов снизить налог до нуля
- Примеры расчётов на реальных суммах
- Чек-лист и типичные ошибки продавцов

Введение

Страх «большого налога» — одна из главных причин, по которой собственники откладывают продажу квартиры на годы. При этом в большинстве случаев налог можно свести к нулю или заплатить совсем небольшую сумму — если заранее разобраться в правилах.

Этот гайд — короткая и понятная инструкция без сложного юридического языка. Только суть: как работает НДФЛ при продаже недвижимости, какие законные инструменты помогают сэкономить и какие ошибки чаще всего совершают продавцы.

Что внутри

- 01 Когда налог нужно платить, а когда — нет
- 02 Минимальный срок владения: 3 или 5 лет
- 03 7 законных способов снизить налог до нуля
- 04 Как выбрать способ: сводная таблица
- 05 Типичные ошибки продавцов
- 06 Чек-лист до сделки
- 07 Что делать дальше

Важно перед чтением

Гайд описывает общие правила по НДФЛ для физлиц-резидентов РФ на 2026 год. В каждой конкретной ситуации есть нюансы: доли, брак, несовершеннолетние, переуступка, ДДУ. Перед сделкой сверьтесь со специалистом.

01

Когда налог нужно платить

Налог на доходы физических лиц (НДФЛ) при продаже квартиры платит продавец. Он возникает, если одновременно соблюдены два условия:

- объект в собственности меньше минимального срока владения
- доход от продажи превышает сумму подтверждённых расходов или налоговый вычет

Ставки НДФЛ

Ситуация	Ставка
Резидент РФ, доход до 2,4 млн ₽ в год	13%
Резидент РФ, часть дохода свыше 2,4 млн ₽ в год	15%
Нерезидент РФ (пребывание <183 дней в году)	30%

Главный принцип

Если квартира в собственности дольше минимального срока — налог не платится и декларацию 3-НДФЛ подавать не нужно.
Если срок не выдержан — декларация обязательна, даже если налог по расчётам = 0.

02

Минимальный срок владения: 3 или 5 лет

По общему правилу — 5 лет. Но в пяти случаях срок сокращается до 3 лет:

- 1 Единственное жильё. У продавца (и супруга при совместной собственности) нет другой квартиры или доли в жилом помещении. Если новое жильё куплено за 90 дней до продажи старого — оно не учитывается как «второе».
- 2 Получено по наследству.
- 3 Получено в дар от близкого родственника — родители, дети, супруги, братья, сёстры, бабушки, дедушки, внуки.
- 4 Приватизировано.
- 5 Получено по договору пожизненного содержания с иждивением (ренты).

С какой даты считать срок

Способ приобретения	Точка отсчёта
Покупка (ДКП)	Дата регистрации права в Росреестре
Наследство	Дата смерти наследодателя
Новостройка по ДДУ	Дата полной оплаты по договору
Реновация, переселение	Срок по прежней квартире
Дарение, приватизация	Дата регистрации перехода права

03

7 законных способов снизить налог

Если минимальный срок ещё не вышел — это не значит, что придётся отдавать 13% от всей стоимости. Ниже — рабочие инструменты, которые применяют на практике.

Способ 1. Дождаться истечения минимального срока

Если до 3 или 5 лет осталось несколько месяцев — часто выгоднее подождать. Налоговая не даёт скидок за «почти срок». Иногда отсрочка на 2–3 месяца экономит сотни тысяч рублей.

Способ 2. Имущественный вычет 1 000 000 ₽

Из суммы продажи вычитается 1 млн ₽. Налог считается только с разницы. Применяется без подтверждения расходов — достаточно заявить в декларации. Лимит — 1 млн суммарно за календарный год на все проданные жилые объекты.

Пример расчёта

Продали квартиру за 2 500 000 ₽.

Налоговая база: $2\,500\,000 - 1\,000\,000 = 1\,500\,000$ ₽

НДФЛ: $1\,500\,000 \times 13\% = 195\,000$ ₽

Способ 3. Доход минус расходы (включая проценты по ипотеке)

Вместо вычета 1 млн можно уменьшить доход на документально подтверждённые расходы по приобретению именно этой квартиры:

- цена покупки по ДКП/ДДУ/договору уступки
- проценты по ипотеке, фактически уплаченные банку за период владения
- затраты на отделку новостройки — если в ДДУ или ДКП указано «без отделки»
- госпошлина и услуги нотариуса, связанные с покупкой

Пример расчёта с ипотекой (Способ 3)

Купили квартиру за 5 000 000 ₽, за 3 года уплатили банку 1 200 000 ₽ процентов.

Продали за 6 500 000 ₽.

Расходы: 5 000 000 + 1 200 000 = 6 200 000 ₽

Налоговая база: 6 500 000 – 6 200 000 = 300 000 ₽

НДФЛ: 300 000 × 13% = 39 000 ₽

Без учёта процентов налог был бы 195 000 ₽ — разница в 5 раз.

Способ 4. Продажа по цене покупки

Если продаёте ровно за ту же сумму, что и купили — база по НДФЛ равна нулю, налог не платится. Но декларацию подать всё равно обязательно. Есть важное ограничение — правило «70% от кадастра».

Правило 70% кадастровой стоимости

Если цена в ДКП ниже 70% кадастровой стоимости на 1 января года продажи — налог рассчитают от этих 70%, а не от цены договора.

Перед сделкой проверьте кадастр через выписку ЕГРН или сервис Росреестра и сравните с ценой в договоре.

Способ 5. Взаимозачёт: продажа и покупка в одном году

Если в одном календарном году вы продали одну квартиру и купили другую, можно одновременно применить:

- вычет при продаже (1 млн или расходы)
- имущественный вычет при покупке нового жилья — до 2 млн ₽ базы (то есть до 260 000 ₽ к возврату), если ранее вы его не использовали

Способ 6. Разделение между собственниками

Если квартира в долях, каждый собственник отдельно считает свой налог и может применить свой вычет или свои расходы. Иногда оформление долей отдельными договорами даёт каждому полный вычет 1 млн.

СПОСОБ 7

Вычет при покупке — за саму продаваемую квартиру

Это способ, о котором забывают чаще всего. Имущественный вычет при покупке жилья — отдельное право, не связанное с продажей. Если вы когда-то купили квартиру и ни разу не заявляли по ней этот вычет (или использовали не полностью) — его можно получить даже после того, как квартира продана.

По одной и той же квартире можно заявить два вычета:

Что заявляете	Лимит базы	Максимум при 13%*
Основной вычет с покупки жилья	2 000 000 ₽	260 000 ₽
Вычет с процентов по ипотеке	3 000 000 ₽	390 000 ₽
Итого максимум	—	650 000 ₽

** Возврат считается по той ставке, по которой был уплачен НДФЛ. Если часть дохода облагалась по ставке 15% (свыше 2,4 млн ₽ в год) — возврат по этой части тоже 15%, итоговая сумма может быть выше 650 000 ₽.*

Как получить вычет: два сценария

СЦЕНАРИЙ А · Вы платили НДФЛ

Государство возвращает ранее уплаченный НДФЛ «живыми деньгами» на счёт. Декларация подаётся за текущий или за любые три предыдущих года.

СЦЕНАРИЙ Б · Вы НДФЛ не платили

Вычет зачитывается против начисленного налога — например, против НДФЛ с продажи этой же квартиры. Остаток переносится на будущие годы.

Пример: зачёт вычета против налога с продажи (Сценарий Б)

Продали квартиру, налог к уплате — 200 000 ₽.

Продавец — самозанятый, НДФЛ за прошлые годы не платил.

Покупали эту же квартиру за 4 млн в ипотеку, вычет при покупке не заявляли.

В одной декларации заявляются продажа и вычет при покупке. Вычет уменьшает начисленный НДФЛ с продажи.

Итог: налог к уплате 0 ₽. Остаток вычета переходит на будущее.

Про проценты по ипотеке

Это два разных вычета, предусмотренных разными пунктами статьи 220 НК РФ и применяемых к разным налоговым событиям:

- при продаже проценты включаются в расходы (Способ 3) — уменьшается налоговая база по НДФЛ с продажи
- при покупке проценты формируют отдельный вычет (таблица выше) — возвращается НДФЛ, ранее уплаченный с зарплаты и иных доходов

Прямого запрета в НК РФ на одновременное применение этих двух механизмов нет. На практике, однако, ФНС на местах нередко трактует это как «двойной учёт» одних и тех же расходов и снимает один из вычетов при камеральной проверке. Практика судов неоднородная.

Практическая рекомендация

Если суммы небольшие — выгоднее выбрать один, более выигрышный вариант и не провоцировать спор с инспекцией.

Если проценты значительные — имеет смысл получить письменное разъяснение у своей ИФНС (запрос по ст. 21 НК РФ) или посоветоваться с налоговым консультантом до подачи декларации.

04

Как выбрать способ: сводная таблица

Ваша ситуация	Что применять
Единственное жильё, 3+ года в собственности	Ничего не платите, декларация не нужна
Получили в наследство или дар от близких, 3+ года	Ничего не платите
Квартира куплена, сохранились все документы	Доход минус расходы (включая проценты по ипотеке)
Документы о покупке потеряны	Вычет 1 000 000 ₽
В этом же году купили новое жильё	Взаимозачёт + вычет при покупке нового
Ранее не заявляли вычет по продаваемой квартире	Способ 7 — возврат до 650 000 ₽
Квартира в долях у нескольких собственников	Считать налог по каждой доле отдельно
Цена сделки ниже 70% кадастра	Будут доначисления — корректируйте цену

05

7 ошибок, из-за которых переплачивают

01 Считаю срок владения от покупки, а не от регистрации

Отсчёт идёт от даты в выписке ЕГРН. Для ДДУ — от даты полной оплаты.

02 Игнорируют правило 70% кадастра

Занижают цену в договоре, а потом получают доначисления от ФНС.

03 Пропускают срок подачи 3-НДФЛ

Декларация — до 30 апреля следующего года, уплата — до 15 июля. Штраф за просрочку — 5% в месяц, минимум 1 000 ₽.

04 Не собирают документы о покупке и платёжки по ипотеке

Без них недоступны Способы 3 и 7 — налог может оказаться в 5–10 раз выше.

05 Забывают про неиспользованный вычет при покупке

Даже после продажи можно вернуть до 650 000 ₽ за саму эту квартиру, если ранее вычет не заявляли.

Типичные ошибки — продолжение

06 Рассчитывают на льготы по статусу

Пенсионеры, инвалиды, многодетные — общие правила для всех. Специальных освобождений по статусу нет.

07 Дарят «не близким», чтобы обойти срок

У одаряемого (кроме близких родственников) возникает НДФЛ с рыночной стоимости — можно попасть на больший налог, чем при прямой продаже.

06

Чек-лист до сделки

Пройдите по каждому пункту до подписания договора — и риск переплатить налог сведётся к нулю.

- ☐ Посчитал(а) срок владения от правильной даты
- ☐ Проверил(а), является ли квартира единственным жильём
- ☐ Нашёл(шла) оригиналы ДКП/ДДУ, платёжные документы, акт
- ☐ Собрал(а) справки из банка об уплаченных процентах по ипотеке
- ☐ Сравнил(а) все способы: 1 млн, «расходы», Способ 7 — выбрал(а) выгоднее
- ☐ Проверил(а), не использовал(а) ли ранее вычет при покупке (до 650 000 ₽)

Чек-лист до сделки — продолжение

- ☐ Сверил(а) цену договора с 70% кадастровой стоимости на 1 января
- ☐ Если покупаю новое жильё в том же году — учёл(ла) вычет при покупке
- ☐ Знаю сроки: декларация до 30 апреля, уплата до 15 июля
- ☐ Рассчитал(а) итоговый налог ДО подписания ДКП
- ☐ Заложил(а) налог в чистую сумму к получению на руки

Мини-правило на каждый день

Сначала считайте налог — потом называйте цену. Порядок «сначала договорились о цене, потом посчитаем налог» регулярно приводит к потере 200–500 тысяч рублей.

07

Что делать дальше

Этот гайд покрывает 90% типовых ситуаций. Но каждая квартира — своя: с разными документами, сроками, собственниками и планами на покупку нового жилья. Универсальных советов здесь не бывает.

Самый безопасный шаг перед выставлением квартиры на продажу — сделать персональный расчёт налога и выбрать оптимальную стратегию сделки.

Запишитесь на бесплатную консультацию

На встрече разберём именно вашу ситуацию:

- ✓ за сколько реально продать квартиру без потерь на налогах
- ✓ какой из 7 способов подходит лично вам
- ✓ сколько можно вернуть по уже неиспользованным вычетам
- ✓ как правильно спланировать сделку, если в этом же году покупаете новое жильё

ЗАПИСАТЬСЯ НА КОНСУЛЬТАЦИЮ

Дисклеймер. Материал носит информационный характер и не является налоговой или юридической консультацией. Правила НДФЛ и ставки могут изменяться. Перед принятием решений уточните актуальные требования в своей налоговой инспекции или у профильного специалиста.