

УДК 711.14.52

ОПЛАТА НАЛОГОВ ПРИ ДАРЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Sovrikova E.M.

канд. с.-х. наук, доцент

*ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет
Россия, г. Барнаул*

Аннотация: В данной статье освещен вопрос об оплате налогов при совершении сделки дарение, описаны основные риски, с которыми могут столкнуться дарители и одариваемые в процессе проведения данной сделки дарения в отношении налогов. Затронуты ключевые моменты данной сделки и приведен ряд исключительных обстоятельств при оплате налогов в отношении как дарителя, так и одариваемого.

Ключевые слова налогообложение, сделка дарение, риски, даритель, одариваемый исключительные обстоятельства, оспаривание, оплата налогов, наследники.

PAYMENT OF TAXES WHEN GIFTING REAL ESTATE

Sovrikova E.M.

PhD in Agricultural Sciences, Associate Professor

Altai State Agrarian University

Russia, Barnaul

Abstract: This article addresses the issue of paying taxes when making a gift transaction and describes the main risks that donors and donees may face in this gift transaction in terms of taxes. It touches on the key aspects of this transaction and identifies a number of exceptional circumstances regarding the payment of taxes for both the donor and the donee.

Keywords: taxation, gift transaction, risks, donor, donee, exceptional circumstances, contestation, tax payment, heirs.

Налог - один из платежей в казну государства, при котором граждане выступают плательщиками, имеющими свое имущество, а государство выступает в качестве получателя платежей за право, дающее возможность гражданам и юридическим лицам, во-первых, иметь собственность, во-вторых, ею распоряжаться по своему усмотрению [7].

Дарственная является одним из простых способов подарить квартиру близким, но порой за ней скрываются риски как для дарителя, так и для одариваемого [1].

Данную сделку часто выбирают, когда есть намерение передать квартиру или дом близким родственникам при жизни собственника, чтобы было все понятно и бесплатно, и вроде кажется, все просто, оформил договор, и недвижимость уже у детей или внуков. Но именно по сделке дарение больше всего возникает споров и судебных разбирательств.

Даритель может внезапно оказаться без жилья и без права передумать, а одаряемый — втянуться в долгие судебные процессы и неожиданные траты. Такая сделка на деле может обернуться серьезными проблемами для обеих сторон [2].

В работе рассмотрены способы и этапы оплаты налогов при совершении сделки дарение [3].

Если человеку подарили квартиру, налоговая инспекция воспринимает это как получение дохода. Поэтому новый владелец обязан уплатить налог на дарение недвижимости, но только в некоторых случаях.

Это зависит от того, от кого получено имущество: от работодателя, близкого родственника или человека, с которым нет семейных связей. Факт перехода права собственности фиксируется в Росреестре, при получении

выписки ЕГРН, однако налоговая обязанность связана не с регистрацией договора, а с самим получением имущества.

В работе рассмотрены наиболее распространенные ситуации при оформлении дарственной. Таблица 1 представляет три случая получения имущества и оплату налога при его переходе права.

Таблица 1 – Случаи оплаты налога зависящие от получения имущества

Ситуация 1. Подарок работодателя или организации	Ситуация 2. Подарок от членов семьи или близких родственников	Ситуация 3. Подарок не от близкого родственника
Собственник уплачивает НДФЛ	Согласно п.18.1 ст. 217 НК РФ, такой доход не подлежит налогообложению.	Собственник уплачивает НДФЛ
13% от стоимости квартиры (до 2,4 млн. и 15% свыше) для нерезидента 30%	Близкими родственниками по закону считаются муж и жена, родители и дети, дедушки и бабушки, внуки, братья и сестры, в том числе сводные.	Ставка составляет 13% и 15% от кадастровой стоимости объекта для резидентов РФ и 30% — для нерезидентов.

Размер налога на дарение недвижимости зависит от кадастровой стоимости объекта и статуса получателя подарка. Рыночная цена или стоимость по договору дарения при этом не учитываются. Кадастровую стоимость квартиры можно узнать через сервис Росреестра по адресу или кадастровому номеру объекта. Так же на сервисе можно получить выписку о кадастровой стоимости недвижимости, чтобы определить налог.

До 2025 года размер налога на дарение недвижимости был фиксированным. С этого года введена прогрессивная шкала НДФЛ:

13% — для дохода до 2,4 млн рублей;

15% — для дохода выше 2,4 млн рублей.

Для резидентов РФ: НДФЛ = кадастровая стоимость недвижимости × 13% и 15%

Для нерезидентов: НДФЛ = кадастровая стоимость недвижимости × 30%

При этом, если жилье подарил не близкий родственник, получатель должен сам задекларировать доход и уплатить НДФЛ при дарении недвижимости, добровольно сообщив об этом в налоговый орган.

Для этого понадобятся некоторые документы, например договор дарения квартиры — основной документ, подтверждающий факт сделки, выписка из ЕГРН [5] о регистрации права собственности, справка о кадастровой стоимости, личные документы будущего собственника жилья.

Для уплаты налога одариваемый подготавливает декларацию З-НДФЛ, в ней указывает сумму дохода от дарения, в том числе вписывает кадастровую стоимость квартиры и рассчитанный самостоятельно налог — 13% и 15% для резидентов, 30% для нерезидентов.

Подача декларации осуществляется в по окончанию первого квартала текущего года за предыдущий год. Например квартира подарена в мае 2025 года, значит налог оплачивается за 2025 год в 2026 году, но не позднее середины июля текущего года.

Но есть и штрафы за не уплату налога на подаренную квартиру вовремя, где при этом могут начислить пени и назначить штраф в размере 20% от суммы долга (налога).

Исключением не является в качестве одаряемого — несовершеннолетнего ребенка или недееспособного лица, обязанность по подаче декларации и уплате налога возлагается на родителей или законных представителей данного лица. Для налоговых органов действует тот же порядок — освобождение от НДФЛ при дарении от близких родственников сохраняется.

После получения квартиры по договору дарения одариваемый становится полноправным собственником квартиры и может распоряжаться ей по собственному усмотрению, в том числе продать [4].

Но в некоторых случаях при продаже потребуется уплатить налог. В данном случае налог является подоходный и оплачивает его тот, кто решил продать квартиру, не имея ее в собственности менее 3-5 лет.

Хочется отменить некоторые риски дарителей и одариваемых при совершении сделки дарение представленная в таблице 2.

Таблица 2 - Риски при совершении сделки Дарение [6]

№	Риски		
	для дарителя		для одариваемого
1	Собственник больше не сможет распоряжаться недвижимостью	6	Даритель может отменить договор (ст. 577 ГКРФ)
2	Отменить договор дарения не получится	7	На получателя ложатся обременения и долги имущества
3	Наследники могут оспорить сделку		
4	Без согласия супруга при дарении сделку могут признать недействительной	8	Дарение могут оспорить при банкротстве дарителя
5	Сделку без нотариального удостоверения могут оспорить	9	Социальные последствия и конфликты в семье

В итоге хочется сделать вывод: нужно ли платить налог при дарении квартиры. Независимо от того, кто подарил имущество, налог на подаренную квартиру оплачивает получатель, так как подарок признается его доходом в натуральной форме. Налог на дарение недвижимости нужно платить не всегда — всё зависит от того, кто подарил недвижимость. Если жилье подарил близкий родственник или член семьи, налог на дарение платить не нужно. Если квартира получена от работодателя, организации или постороннего лица, возникает обязанность уплатить НДФЛ: для резидентов РФ — по ставке 13% и 15% в зависимости от суммы, для нерезидентов — 30%. Если одариваемый собрался продать подаренную квартиру, важно учитывать минимальный срок владения, три года для подарков от близких родственников, и пять лет для всех остальных. Если продать раньше установленного срока, придется заплатить налог. Избежать проблем с налоговой, и оплаты штрафов, поможет своевременное оформление документов, подтверждающих родство, а также подача декларации и уплата НДФЛ в установленные сроки.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Первая часть): Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. [принят Государственной думой 28 октября 1994г.: одобрен Советом Федерации 30 ноября 1994 г. (ред. от 01.2024). – Текст : электронный // Консультант Плюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL: <https://www.zakonrf.info/gk/> (Дата обращения 07.11.2025).
2. Земельное право. Учебник для вузов. / Под ред. В. Х. Улюкаева. М.: Былина, 2002. - 301 с.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) // Федеральная налоговая служба URL: <https://nalog.garant.ru/fns/nk/> (дата обращения: 07.11.2025).
4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный Закон от 13 июля 2015 года №218-ФЗ. [Электронный ресурс] / URL: <https://garant/document/551394483> (Дата обращения 07.11.2025).
5. Официальный сайт Росреестра сайт. – URL: <https://rosreestr.ru>. (Дата обращения 07.11.2025)
6. Соврикова Е.М. Анализ регистрации прав и кадастрового учета в электронном виде // В сборнике: Актуальные проблемы природоустройства, кадастра и землепользования. Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 95-летию факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. 2016. С. 241-245.
7. Соврикова Е.М., Татаринцев В.Л. Кадастр недвижимости: государственная регистрация прав на объекты недвижимости. - Барнаул, 2018.