

Надо делиться!

Думаю, наши читатели помнят ставшую крылатой фразу из социальной рекламы конца 90-х годов «Заплати налоги и спи спокойно». К сожалению, в 2025 году для некоторых из нас спокойный сон стал существенно дороже. Познакомим читателей с изменениями, коснувшимися налога на доходы физических лиц (НДФЛ) в 2024 и 2025 годах.

Первое, о чем необходимо сказать, — это изменение ставок НДФЛ. Для зарплаты, доходов индивидуальных предпринимателей и лиц, занимающихся частной практикой, с 1 января 2025 года введена новая прогрессивная шкала НДФЛ, устанавливающая 5 ставок:

- 13% — для доходов 2,4 млн руб. и менее в год;
- 15% — свыше 2,4 млн и не более 5 млн руб. в год;
- 18% — свыше 5 млн и не более 20 млн руб. в год;
- 20% — свыше 20 млн и не более 50 млн руб. в год;
- 22% — свыше 50 млн руб. в год.

Как и ранее, каждая последующая ставка применяется не ко всей сумме дохода, а только к сумме, превышающей соответствующий порог. То есть при доходе в 2025 году, равном 5,5 млн рублей, налогоплательщик заплатит налог по следующей формуле:

13% от 2,4 млн руб. + 15% от 2,6 млн руб. + 18% от 0,5 млн руб. = 792 000 руб.

Также введена прогрессивная шкала НДФЛ для доходов от продажи недвижимого и иного имущества (например, транспортных средств, долей в уставном капитале обществ). До 2025 года такие доходы облагались налогом по ставке 13% независимо от размера вырученной суммы. Теперь, если сумма дохода, полученного в течение года от продажи имущества, в совокупности с некоторыми другими доходами (от операций с ценными бумагами, дивидендов, страховых выплат, процентов по вкладам), уменьшенная на установленные вычеты (расходы), окажется больше 2,4 млн руб., будут применяться две ставки: 13% — для суммы дохода в 2,4 млн руб. и меньше, и 15% — для суммы, превышающей 2,4 млн руб.

Законодатель внес ясность в вопрос о порядке исчисления минимального предельного срока владения жилым помещением, полученным в результате объединения или

раздела других объектов. Напомним, что минимальный предельный срок владения — это срок, по истечении которого продажа объекта недвижимости не влечет для продавца обязанности по уплате НДФЛ на доход, полученный от продажи. По общему правилу этот срок составляет 5 лет, в некоторых случаях — 3 года.

При продаже в 2024 году и позднее жилого помещения, образованного в результате раздела, перепланировки или реконструкции жилого помещения, выдела доли из жилого помещения, срок нахождения в собственности налогоплательщика такого образованного жилого помещения исчисляется с момента возникновения у него права собственности на исходное жилое помещение (долю в исходном жилом помещении).

Если продается жилое помещение, образованное в результате объединения других жилых помещений, срок нахождения такого вновь образованного жилого помещения в собственности налогоплательщика исчисляется с даты приобретения им в собственности последнего из объединенных жилых помещений или с даты полной оплаты объединяемого жилого помещения (в случае приобретения помещения по договору участия в долевом строительстве или в жилищно-строительном кооперативе).

Аналогичные правила с 1 января 2025 года действуют в отношении земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для размещения гаражей для собственных нужд, для ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, образованных в результате раздела, выдела исходного земельного участка либо в результате объединения, перераспределения исходных земельных участков. При этом количество земельных участков, образованных при разделе исходного земельного участка, выделе доли или долей из

земельного участка, находящегося в долевой собственности, не должно быть больше двух.

Если налогоплательщик в 2024 году или позднее получил доход от продажи объединенного жилья, которое находилось в его собственности меньше минимального предельного срока, он вправе уменьшить этот доход на расходы, которые были произведены при приобретении исходных жилых объектов. Если же доход был получен от продажи жилья, образованного в результате раздела другого жилья, расходы учитываются пропорционально площади каждого жилого помещения, образованного в результате такого раздела.

Также уточнен механизм исчисления минимального предельного срока владения долей в объекте, приобретенном с использованием средств материнского капитала. Срок нахождения такой доли в собственности налогоплательщика исчисляется с даты приобретения этого объекта недвижимого имущества в собственность или с даты его полной оплаты (при приобретении помещения по договору участия в долевом строительстве или в жилищно-строительном кооперативе) владельцем сертификата на материнский (семейный) капитал и (или) его супругом (супругой). Это правило действует в случае продажи такого объекта с 2024 года и далее. То есть если квартира куплена родителями в 2018 году с использованием кредитных средств, позднее на погашение кредита были направлены средства материнского капитала, а в 2024 году помещение оформлено в общую долевую собственность родителей и детей и продано, то ни у кого из продавцов (ни у детей, ни у родителей) не возникнет обязанности по уплате НДФЛ на сумму, полученную от продажи квартиры, так как для всех продавцов минимальный предельный срок владения начал течь в 2018 году и истек до продажи имущества.

Для корректного исчисления НДФЛ, подлежащего уплате после продажи недвижимости, находившейся в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения, необходимо правильно определить налоговую базу — ту сумму, к которой будет применена соответствующая ставка налога. По общему правилу, налоговая база по доходам от продажи недвижимости определяется как разница между суммой дохода от

продажи (ценой объекта, указанной в договоре купли-продажи) и расходами, связанными с приобретением этой недвижимости, или имущественным налоговым вычетом.

Однако если цена объекта, указанная в договоре купли-продажи, оказалась ниже его кадастровой стоимости, действуют особые правила определения налоговой базы. Налоговый кодекс устанавливает, что если сумма дохода от продажи объекта недвижимости (цена), указанная в договоре, меньше, чем его кадастровая стоимость, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, то в целях расчета НДФЛ доход от продажи принимается равным кадастровой стоимости недвижимости, умноженной на понижающий коэффициент 0,7. При этом каждый субъект Российской Федерации вправе уменьшить понижающий коэффициент вплоть до нуля или увеличить до единицы.

В Санкт-Петербурге принят закон, в соответствии с которым с 1 января 2025 года понижающий коэффициент равен 1. То есть налоговый орган будет считать размер дохода от продажи недвижимости равным большей из двух сумм — кадастровой стоимости проданного объекта или его цене, указанной в договоре купли-продажи. Таким образом, если житель Санкт-Петербурга в 2025 году продаст за 12 млн рублей квартиру, купленную им за 10 млн рублей, находившуюся в его собственности менее минимального предельного срока владения, кадастровая стоимость которой в 2025 году составляет 15 млн рублей, то налоговая база для уплаты НДФЛ будет рассчитана следующим образом:

15 млн руб. — 10 млн руб. = 5 млн руб.

И, соответственно, НДФЛ составит 13%*2,4 млн руб. + 15%*2,6 млн руб. = 792 000 руб.

Следует учесть, что все вышеизложенное относится к налогообложению лиц, которые являются налоговыми резидентами.

Теперь коснемся изменений, связанных с налогообложением доходов по сделкам с долями обществ с ограниченной ответственностью (ООО). Для налоговых резидентов с 2025 года понижается порог суммы дохода от реализации долей ООО, после которого применяется ставка в размере 15%. Теперь доходы резидентов от реализации долей в уставном капитале ООО будут обла-



гаться НДФЛ по следующей формуле: 13% — в отношении доходов в размере 2,4 млн руб. и менее, 15% — в отношении доходов, превышающих 2,4 млн руб.

До 2025 года доходы от реализации долей ООО освобождались от НДФЛ, если отчуждаемые доли принадлежали налогоплательщику-резиденту в течение 5 лет или более. С 2025 года такое освобождение от НДФЛ не применяется в отношении соответствующих доходов налогоплательщика в части, превышающей 50 млн руб.

Для лиц, не являющихся налоговыми резидентами, вообще отменяется правило об освобождении от НДФЛ в отношении доходов от реализации долей ООО, которыми налогоплательщик владел 5 лет и более.

Еще одно изменение вытекает из новой редакции статьи 212 Налогового кодекса РФ. С этого года обязанность уплатить НДФЛ может возникнуть не только у продавца доли ООО, но и у покупателя. С 1 января 2025 года объектом обложения НДФЛ является материальная выгода, возникающая в случае приобретения физическим лицом доли в уставном капитале ООО по цене ниже рыночной. Рыночная стоимость доли определяется в соответствующей доле стоимости чистых активов ООО на последнюю отчетную дату. При заключении такой сделки покупатель должен будет уплатить НДФЛ, при этом налоговая база составит разницу между рыночной стоимостью приобретенной доли ООО и затратами налогоплательщика на ее приобретение, то есть ценой доли, указанной в договоре купли-продажи.

Оплатить НДФЛ, исчисленный в декларации, необходимо до 15 июля.

Анна ТАВОЛЖАНСКАЯ,
нотариус, Нотариальная палата
Санкт-Петербурга

Договор пожертвования

В детскую библиотеку пришла женщина — она хотела отдать хранившиеся у нее долгие годы книги. Но как правильно это сделать? Директор библиотеки, ни секунды не сомневая, сказала: «Будем заключать договор пожертвования!» Женщина удивилась — она никогда о таком не слышала...

На сегодняшний день договор пожертвования в России актуален как инструмент для поддержки общественно полезных дел, включая благотворительность, поддержку науки, образования, культуры, здравоохранения, спорта, защиты окружающей среды и прав граждан. Он позволяет безвозмездно передавать имущество или права на него для достижения определенных общепольных целей.

Понятие и порядок заключения договора пожертвования определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым пожертвованием признается дарение вещи или права в общеполезных целях.

Сторонами договора пожертвования являются жертвователь и получатель пожертвования. Именно так они именуются в договоре. Получателями пожертвований могут быть граждане, медицинские, образовательные организации, организации социального обслуживания и другие аналогичные организации, благотворительные и научные организации, фонды, музеи и другие учреждения культуры, общественные и религиозные организации,

иные некоммерческие организации в соответствии с законом, а также Российской Федерации, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.

Что же должно быть указано в договоре пожертвования?

Во-первых, обязательно указать что передается в качестве пожертвования — деньги в конкретной сумме или какое-либо другое имущество с его обязательным описанием и указанием его стоимости.

Во-вторых, в договоре должно быть указано, что передача имущества осуществляется безвозмездно, то есть жертвователь ничего не получает взамен переданного им имущества.

Следует указать, что пожертвование осуществляется в общеполезных целях, может быть также обозначено и конкретное назначение пожертвования.

В приведенном примере с передачей книг в библиотеку общеполезная цель заключается в том, что книги будут использоваться всеми желающими.

В целевом назначении дара заключается отличие дарения от пожертвования. При обычном дарении

имущество передается конкретному лицу без каких-либо ограничений по его целевому использованию. И если в договоре не указать общеполезную цель, то такой договор будет считаться обычным договором дарения, а не договором пожертвования.

Надо иметь в виду, что в случаях, когда использование пожертвованного имущества в соответствии с указанным жертвователем назначением становится из-за изменившихся обстоятельств невозможным, оно может быть использовано по другому назначению лишь с согласия жертвователя либо в отдельных случаях по решению суда. Использование пожертвованного имущества не в соответствии с указанным жертвователем назначением или изменение этого назначения с нарушением правил дает право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования.

На принятие пожертвования не требуется чье-либо разрешения или согласия. Договор может быть заключен как в устной, так и письменной форме.

Есть случаи, когда договор пожертвования обязательно должен быть составлен в письменной форме. Так как договор пожертвования является разновидностью договора дарения, то на него в полной мере распространяются нормы закона о

дарении. Обязательная письменная форма для договоров пожертвования предусмотрена законом в следующих случаях:

- жертвователем (благотворителем) является юридическое лицо и стоимость дарения превышает 3000 (три тысячи) руб.;
- договор содержит обещание о пожертвовании в будущем.

В случае, когда стороны договорились о пожертвовании в будущем, например о периодическом внесении жертвователем пожертвования в некоммерческую организацию, договор также заключается письменно. Причем в договоре необходимо обозначить предмет будущего пожертвования, например общую запланированную сумму денежного пожертвования либо сумму ежемесячных платежей и период, в течение которого будут перечисления.

Договор пожертвования считается недействительным, если обещание о пожертвовании указано без конкретизации предмета пожертвования.

Если в качестве благотворительной помощи передается недвижимость, то договор не только заключается в письменной форме — документы по такой сделке должны быть представлены в органы Росреестра для регистрации права собственности на имя получателя пожертвования.

В дополнение к письменному договору рекомендуется заключить акт приема-передачи или иной документ, подтверждающий передачу благотворителем имущества, либо



отразить передачу имущества непосредственно в тексте самого договора.

Несоблюдение требования о письменной форме договора пожертвования влечет его ничтожность (недействительность).

Для юридических лиц пожертвования с точки зрения налогового законодательства рассматриваются как целевые поступления. Поэтому необходимым условием для исключения полученных пожертвований из налогооблагаемой базы является раздельный учет доходов и расходов по таким поступлениям и целевое расходование пожертвований.

Елена МОСКАЛЬ, нотариус,
Екатерина Добромыслова,
помощник нотариуса,
Нотариальная палата
Ленинградской области