**Налог при продаже недвижимости и кадастровая стоимость**

При продаже жилья у собственника образуется доход, с которого он должен заплатить НДФЛ. Для уменьшения налога многие собственники идут на хитрость, занижая стоимость жилья в официальном договоре и тем самым скрывая часть дохода от налоговых органов.

Для борьбы с подобной практикой с 2016 года в Налоговый Кодекс были внесены изменения, которые установили, что налогооблагаемый доход зависит не только от суммы, указанной в договоре, **но и от кадастровой стоимости продаваемого объекта недвижимости**.

Ниже мы рассмотрим, как и когда кадастровая стоимость влияет на налог при продаже недвижимости.

**Если недвижимость приобретена до 1 января 2016 года**

Если недвижимость была приобретена до 1 января 2016 года, налогооблагаемый доход определяется по старинке - из договора купли-продажи. Кадастровая стоимость объекта никак не влияет на налог при его продаже (п.3 Закона ФЗ №382).

**Заметка:** Датой приобретения жилья следует считать дату регистрации права собственности (при покупке жилья) или дату открытия наследства (смерти наследодателя).

**Если недвижимость приобретена после 1 января 2016 года**

Если Вы приобрели недвижимость после 1 января 2016 года и продаете ее, то Ваш налогооблагаемый доход зависит от того, является ли указанная в договоре стоимость выше, чем 70% кадастровой стоимости:

* **Если цена продажи больше 70% кадастровой стоимости**

Если цена продажи объекта недвижимости больше 70% кадастровой стоимости, то налогооблагаемый доход и налог исчисляются только исходя из стоимости, указанной в договоре. Кадастровая стоимость в данном случае не играет никакой роли.

* **Если цена продажи меньше 70% кадастровой стоимости**

Если Вы продали объект недвижимости за цену меньшую, чем 70% кадастровой стоимости, то, согласно п.5 ст.217.1 НК РФ, Вашим доходом будет считаться 70% от кадастровой стоимости объекта и цена в договоре не будет играть роли.

**На какой момент берется кадастровая стоимость, если кадастровая стоимость была изменена?**

Кадастровая стоимость объекта недвижимости берется по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена продажа данного объекта (п.5 ст.217.1 НК РФ).