**Сколько нужно владеть недвижимостью, чтобы продать ее без налога?**

Если Вы владеете квартирой или другой недвижимостью дольше минимального срока, Вы освобождаетесь от налога при ее продаже и нет необходимости подавать налоговую декларацию.

При этом минимальный срок владения может составлять ***три года*** или ***пять лет*** в зависимости от того, когда и как было приобретено жилье.

Новые правила были введены ФЗ №382-ФЗ и вступили в силу с 1 января 2016 года. Ниже мы рассмотрим, как определить, после какого периода владения недвижимостью Вы будете полностью освобождены от налога при ее продаже.

1. **Если жилье приобретено до 1 января 2016 года**

Если жилье приобретено любым способом до 1 января 2016 года, то применяются старые правила, действовавшие до последних изменений в Налоговом Кодексе.

Вы освобождаетесь от налога и от необходимости подавать налоговую декларацию, если на момент продажи недвижимость находилась в Вашей собственности более трех лет.

1. **Если жилье приобретено после 1 января 2016 года**

Если Вы приобрели жилье после 1 января 2016 года, то минимальный срок владения для безналоговой продажи составляет три года в следующих ситуациях (для всех остальных случаев - 5 лет):

* **Если Вы получили недвижимость в наследство от близкого родственника**

Если право собственности на объект недвижимого имущества получено Вами в порядке наследования от члена семьи или близкого родственника, то минимальный срок владения для безналоговой продажи составляет три года. (*В соответствии со ст.14 Семейного Кодекса РФ, к членам семьи или близким родственникам относятся: родители, дети, дедушки/бабушки, внуки, полнородные/неполнородные братья и сестры)*

* **Недвижимость получена в дар от близкого родственника**

Если право собственности на объект недвижимого имущества получено Вами в дар от члена семьи или близкого родственника, то минимальный срок владения для безналоговой продажи составляет три года. (*В соответствии со ст.14 Семейного Кодекса РФ, к ним относятся: родители, дети, дедушки/бабушки, внуки, полнородные/неполнородные братья и сестры*)

* **Жилье было приватизировано**

Если Вы получили право собственности на жилье в результате приватизации, то минимальный срок владения для безналоговой продажи составляет три года.

* **Имущество получено по договору пожизненного содержания с иждивением**

Если право собственности на объект недвижимого имущества получено в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением, то минимальный срок владения для безналоговой продажи также составляет три года.

**ВНИМАНИЕ!** С 01.01.2020 года минимальный срок владения жильем, купленным после 01.01.2016, снизился до 3 лет. При этом должны быть соблюдены условия:

* Продается единственное жилье. В противном случае минимальный срок продаваемой квартиры составляет 5 лет.
* Но если вы продаете первую квартиру в течение 90 дней после покупки второй квартиры, то минимальный срок владения первой квартирой составляет 3 года.

**Если Ваш случай не попал ни в одну из категорий, то для продажи жилья без налога оно должно находится у Вас собственности не менее 5 лет.**

**Как рассчитать срок владения?**

Мы рассмотрели, как определить минимальный срок владения для безналоговой продажи в различных ситуациях, но, в тоже время, не всегда понятно, с какого момента отсчитывается срок владения.

В общем случае действуют следующие правила:

* При покупке жилья (по договору купли-продажи или долевого строительства) срок владения исчисляется с даты регистрации права собственности на недвижимость.
* При получении недвижимости в наследство срок владения исчисляется со дня смерти наследодателя (открытия наследства).