**«Определение базы по НДФЛ при продаже имущества с рассрочкой платежа»**

# ИФНС России по г. Когалыму Ханты-Мансийского автономного округа – Югры [сообщает](https://lk2.service.nalog.ru/lk/), при продаже налогоплательщиками жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в их собственности менее трех лет, они вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных ими и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов. То есть если налогоплательщик купил квартиру за 8 млн рублей, а спустя год продает за 10, то он обязан уплатить налог на доходы физических лиц только с 2 млн рублей. При этом в Налоговом кодексе не указан порядок учета налогоплательщиком документально подтвержденных расходов, принимаемых в уменьшение суммы облагаемых налогом доходов, полученных от продажи имущества с рассрочкой платежа в разных налоговых периодах. Поскольку уменьшение суммы облагаемых налогом доходов, полученных от продажи имущества (в том числе с рассрочкой платежа) на сумму документально подтвержденных расходов является правом налогоплательщика, налогоплательщик может самостоятельно определять порядок учета таких расходов, принимаемых в уменьшение в разных налоговых периодах. Если продавец договорился с покупателем о рассрочке платежа на два года по 5 млн рублей, то он имеет право в любом из этих периодов учесть расходы по приобретению квартиры (например, в первом налоговом периоде задекларировать доход в размере 5 млн рублей и расходы в размере 5 млн рублей, тем самым уменьшив налоговую базу до нуля, в следующем налоговом периоде задекларировать доход в размере оставшихся 5 млн рублей и расходы в размере оставшихся 3 млн рублей).

Информацию подготовила: Н.Н. Прохорова,

начальник отдела учета и работы с налогоплательщиками

ИФНС России по г. Когалыму

Ханты-Мансийского автономного округа – Югры