



MAKSU- JA TOLLIAMET

Отчуждение имущества

Содержание

Отчуждение противоправно отчуждённого и возвращённого имущества	3
<i>Продажа противоправно отчуждённого и возвращённого унаследованного</i> <i>имущества</i>	4

Отчуждение противоправно отчуждённого и возвращённого имущества

Если недвижимая вещь перешла в собственность налогоплательщика путём возврата противоправно отчуждённого имущества, а её важной частью, предметом квартирной собственности или предметом права квартирной застройки является **жилое помещение** (например, возвращённый в качестве движимой вещи жилой дом, впоследствии закреплённый и продаваемый в качестве недвижимой вещи), то доход, полученный от отчуждения такой недвижимой вещи, **не облагается подоходным налогом**.

При отчуждении коммерческих помещений — например, офисов, магазинов или производственных площадей — эта налоговая льгота не применяется, даже если они получены путём возврата.

Если человеку возвращён земельный участок, превышающий часть права требования, то доход от продажи этого земельного участка также не облагается налогом.

Однако выгода, полученная от отчуждения растущего леса с возвращённых лесных земель, **облагается налогом**.

Отчуждение противоправно отчужденного и возвращенного имущества, если:

ИМУЩЕСТВО ПОЛУЧЕНО В НАСЛЕДСТВО

В случае наследования речь идёт о правопреемственности, вытекающей из закона, и освобождением от налога может воспользоваться человек, который впервые отчуждает такую землю. Если собственник незаконно отчуждённого и возвращённого имущества завещает имущество наследнику, а наследник продаёт его, то он не должен платить подоходный налог с полученной от продажи имущества выгоды.

ИМУЩЕСТВО ПОЛУЧЕНО В ПОДАРОК

Дарение — это сделка по отчуждению имущества, и отчуждение противоправно отчуждённого и возвращённого недвижимого имущества, полученного в дар, не подпадает под освобождение от налога. Если владелец противоправно отчуждённой и возвращённой недвижимости подарит это имущество, а получатель подарка его продаст, то с полученной выгоды ему придётся уплатить подоходный налог.

Если противоправно отчуждённое имущество получено по договору о передаче завещательного отказа, то оно считается первичной сделкой по отчуждению. Если получатель завещательного отказа отчуждает это имущество, то с полученной выгоды он должен уплатить подоходный налог.

Последнее обновление 08.01.2025

Продажа противоправно отчуждённого и возвращённого унаследованного имущества

Согласно пункту 5 части 4 статьи 15 Закона о подоходном налоге, доход от отчуждения земли, возвращенной в ходе реформы собственности, не облагается подоходным налогом. По оценке налогового управляющего, формулировка пункта 5 части 4 статьи 15 Закона о подоходном налоге позволяет применять налоговое освобождение в отношении наследника, исходя из того, что пункт 5 не делает получение налогового освобождения зависимым от конкретного лица, а основывается исключительно на способе приобретения земли. Таким образом, можно считать, что налоговое освобождение применяется к первому отчуждению земли, возвращенной в ходе реформы собственности. Так как, согласно руководствам Государственного суда, наследование не является сделкой по отчуждению, и имеет место только вытекающая из закона правопреемственность, то налоговое освобождение распространяется на лицо, которое отчуждает возвращенную в ходе реформы собственности землю в первый раз, и по оценке налогового управляющего речь не идёт об имущественном праве, неразрывно связанном с личностью наследодателя.

Завещательный отказ – это право требования к наследникам, которое возникает на основании завещания автоматически, если от права не отказываются в течение трёх (3) месяцев. Для передачи завещательного отказа заключается нотариальный договор о передаче завещательного отказа. Если получатель завещательного отказа одновременно является законным наследником, то при отчуждении имущества, полученного в качестве завещательного отказа, к нему применяются налоговые льготы, которые применялись бы и к наследодателю. Если получатель завещательного отказа не является законным наследником, то при отчуждении имущества, полученного в качестве завещательного отказа, к нему не применяются налоговые льготы наследодателя.

Исходя из указаний, изложенных **в решении судебной коллегии по административным делам**

Государственного суда от 25.05.2018 (по административному делу № 3-16-903), по оценке налогового управляющего переход налоговых льгот, предусмотренных пунктами 2 и 5 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге, возможен и для наследников, поскольку законодатель в настоящий момент не ограничил переход освобождения от уплаты налогов наследникам. Таким образом, вышеуказанное освобождение от налогообложения может быть применено наследниками при первичном отчуждении недвижимого имущества, если впервые отчужденное недвижимое имущество перешло в собственность наследодателя путем возврата незаконно отчужденного имущества.

Обращаем внимание на то, что условием применения налогового освобождения, предусмотренного пунктами 3 и 5 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге, является тот факт, что недвижимая вещь перешла в собственность налогоплательщика путём **приватизации с преимущественным правом покупки**. Таким образом, если лицо, приобретшее имущество путем приватизации с преимущественным правом покупки, не пользуется предоставленной ему налоговой льготой, а принимает решение о ее наследовании, то его наследники не могут воспользоваться налоговой льготой, предусмотренной пунктами 3 и 5 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге (**административное дело 3-14-50711**).

Последнее обновление 16.01.2026