**налог на доходы физических лиц при продажи жилой недвижимости**

 Законодательство обязывает граждан платить налог с дохода от любого проданного объекта недвижимости (квартиры, дома или гаража). Это касается и граждан пенсионного возраста.

 Владелец освобождается от уплаты налога только в случае, если объект недвижимости находился в собственности в течение минимального срока владения или более.

Минимальный срок владения жилой недвижимостью начинает исчисляться с момента регистрации права собственности в Росреестре. Для унаследованных квартир — с момента смерти наследодателя. А для квартир, полученных по программе реновации, срок будет считаться со времени регистрации предыдущей квартирой.

 Есть два минимальных срока владения недвижимостью — 3 или 5 лет.

Минимальный срок составляет 3 года в случаях, если собственность получена в подарок, унаследована от близкого родственника, приобретена по договору ренты или в результате приватизации.

Также действует минимальный срок 3 года, если жилье на продажу является единственным. При этом правило действует даже если в течение 90 дней до продажи квартиры вы приобрели новую.

В остальных ситуациях минимальный срок владения составляет 5 лет.

 С 2022 года семьи с детьми освобождаются от уплаты налога с продажи недвижимости, в том числе, если жилье они продали в 2021 году и еще не платили налог. Для этого должны одновременно соблюдаться следующие условия:

* Налог могут не платить родители, у которых есть 2 и более детей, не достигших 18 лет либо двадцати четырех лет, если они учатся очно;
* Взамен проданного жилья необходимо приобрести другое в течение того же года, когда было продано жилье, или до 30 апреля следующего года;
* Новое жилье должно быть больше по площади или его кадастровая стоимость должна быть выше;
* Кадастровая стоимость жилья на продажу не должна быть больше 50 млн рублей.

При соблюдении всех условий семьям с 2 и более детьми не нужно соблюдать [минимальный срок](https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/instructions/kak-zaplatit_nalogi_s_prodagi_nedvigimosti/#chto-takoe-minimalnyy-srok-vladeniya) владения недвижимостью.