Ситуация: Как подарить земельный участок? ("Электронный журнал "Азбука права", 2020)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

"Электронный журнал "Азбука права", 14.07.2020

Как подарить земельный участок?

Собственник недвижимого имущества, в частности земельного участка, вправе распорядиться имуществом по своему усмотрению, в том числе и подарить. В настоящее время государственная регистрация непосредственно договора дарения не требуется. Вместе с тем необходимо зарегистрировать переход права собственности на недвижимость, в том числе в результате дарения (ст. ст. 8.1, 131, 164, п. 3 ст. 209, ст. 574 ГК РФ; ст. 18 ЖК РФ; ч. 8 ст. 2 Закона от 30.12.2012 N 302-ФЗ).

Следует учесть, что дарение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения имеет свои особенности. В частности, не допускается дарение такого земельного участка иностранным гражданам. Кроме того, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, собственник земельной доли вправе подарить ее только другому участнику долевой собственности, сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим данный земельный участок. Подарить земельную долю иному лицу можно только после ее выделения (ст. 3, п. 1 ст. 12 Закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ).

> **Обратите внимание!** Не допускается дарение недвижимости от имени малолетних (до 14 лет) и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями. Заключение подобных сделок приведет к отказу в их государственной регистрации (пп. 1 п. 1 ст. 575 ГК РФ).

Чтобы подарить земельный участок, рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Составьте и подпишите договор дарения

По договору дарения земельного участка даритель обязуется безвозмездно и без всяких условий передать одаряемому объект недвижимого имущества в собственность (ст. 572 ГК РФ).

В договоре обязательно указываются:

- данные о каждой стороне сделки (Ф.И.О., паспортные данные и адрес регистрации);
- предмет договора - земельный участок с идентифицирующими признаками: общей площадью, адресом местонахождения, категорией земли и кадастровым (условным) номером (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Кроме того, желательно указать:

- данные о правоустанавливающих документах на земельный участок: на каком основании

участок был приобретен (договор купли-продажи, решение суда, постановление о выделении и т.п.);

- стоимость земельного участка по оценке сторон (например, в соответствии с его кадастровой стоимостью);
- сведения об отсутствии фактов ареста, залога и иных ограничений прав на земельный участок и строения, здания, сооружения на нем.

Договор дарения составляется в простой письменной форме. Нотариальное удостоверение договора не обязательно. Исключение составляют, в частности, сделки по отчуждению земельного участка, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, которые подлежат нотариальному удостоверению (ч. 2 ст. 54 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Обратите внимание! В связи с коронавирусной инфекцией личный прием граждан нотариусами может быть ограничен в зависимости от санитарно-эпидемиологической ситуации в соответствующем регионе (п. 1 Указа Президента РФ от 11.05.2020 N 316).

Договоры дарения недвижимого имущества, заключенные после 1 марта 2013 г., не подлежат государственной регистрации (ч. 8 ст. 2 Закона от 30.12.2012 N 302-ФЗ).

Шаг 2. Зарегистрируйте переход права собственности и получите выписку из ЕГРН

Если договор удостоверен нотариально начиная с 01.02.2019, то заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы обязан представить в Росреестр нотариус, при условии что стороны сделки не возражают против этого (ч. 2 ст. 55 Основ законодательства РФ о нотариате; ч. 3 ст. 3 Закона от 03.08.2018 N 338-ФЗ).

В остальных случаях документы могут быть представлены гражданами самостоятельно.

Для регистрации права собственности и перехода права на земельный участок в органы Росреестра каждой стороне договора дарения необходимо представить следующие документы (ч. 1 - 2 ст. 14, ст. ст. 18, 21 Закона N 218-ФЗ):

- заявление дарителя о регистрации перехода права собственности на земельный участок и заявление одаряемого о регистрации права собственности на участок;
- оригиналы договора дарения, как правило, в трех экземплярах;
- документы, удостоверяющие личность каждой стороны (либо представителя стороны);
- документ, подтверждающий полномочия представителя стороны договора;
- иные документы, например нотариальное согласие супруга(и) на совершение сделки дарения,

если земельный участок был приобретен в браке.

Кроме того, необходимо уплатить госпошлину за регистрацию права собственности и перехода права на земельный участок.

Справка. Размер госпошлины

Размер госпошлины при регистрации права собственности на земельный участок составляет (пп. 22, 24, 25 п. 1 ст. 333.33 НК РФ; Письмо Минэкономразвития России от 20.04.2017 N Д23и-2207):

- 350 руб. в отношении участка для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или жилищного строительства, а также участка с равнозначным видом разрешенного использования либо участка из категории земель сельскохозяйственного назначения иных видов разрешенного использования;

- 2 000 руб. - в иных случаях.

При условии подачи заявления о регистрации и уплаты госпошлины через порталы госуслуг она рассчитывается с коэффициентом 0,7 (п. 4 ст. 333.35 НК РФ).

Представление документа об уплате госпошлины вместе с заявлением не требуется. Заявитель вправе сделать это по собственной инициативе. Однако при отсутствии информации об уплате госпошлины в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах по истечении пяти дней с даты подачи заявления орган регистрации прав возвращает заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения (ч. 7 ст. 18, п. 3 ст. 25 Закона N 218-ФЗ).

Заявление и необходимые документы можно представить в Росреестр одним из следующих способов (ч. 1, 2, 12 ст. 18 Закона N 218-ФЗ; п. 2 Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 26.11.2015 N 883; п. п. 1.2, 1.6, 3 Положения, утв. Приказом ФГБУ "ФКП Росреестра" от 08.04.2019 N П/098):

- непосредственно в отделение Росреестра или через МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра) либо уполномоченному лицу Росреестра при выездном приеме.

  В г. Москве и Московской области прием документов на государственную регистрацию осуществляется только через МФЦ, кроме приема по экстерриториальному принципу;

- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (в этом случае подлинность подписи на заявлении должна быть засвидетельствована нотариально, договор дарения и доверенность представителя - нотариально удостоверены, а также приложены копии документов, удостоверяющих личности);

- в форме электронных документов через Интернет, например посредством официального сайта Росреестра.

Следует учесть, что стороны договора могут представить заявление и документы в электронной форме при соблюдении, в частности, одного из следующих условий (ч. 4 ст. 3, ст. 36.2 Закона N 218-ФЗ; Приказ Росреестра от 18.10.2016 N П/0515; Письмо Минэкономразвития России от 13.08.2019 N 26558-ВА/Д23и):

- если даритель заблаговременно направил в Росреестр заявление о возможности регистрации перехода (прекращения) права на земельный участок на основании электронных документов;
- если квалифицированный сертификат ключа проверки электронной подписи, которой подписаны документы, выдан ФГБУ "ФКП Росреестра".

В противном случае заявление и прилагаемые к нему документы будут возвращены органом регистрации прав без рассмотрения (п. 1.1 ст. 25 Закона N 218-ФЗ).

> **Обратите внимание!** В 2020 г. предоставление услуг МФЦ, в том числе в части их перечня и организации приема граждан, может быть ограничено. Порядок работы рекомендуется предварительно уточнить. Росреестр также рекомендует воздержаться от личных визитов в его отделения и получать услуги онлайн (п. п. 4, 6, 10 Постановления Правительства РФ от 11.06.2020 N 848; Информация Росреестра).

Государственная регистрация права собственности на земельный участок проводится в срок, не превышающий семи рабочих дней с даты поступления заявления и документов в Росреестр, а в случае представления заявления и документов через МФЦ - девяти рабочих дней. Течение этого срока начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов (ч. 1 ст. 16 Закона N 218-ФЗ; Письмо Росреестра от 22.08.2017 N 14-10188-ГЕ/17).

Если на момент представления заявления госпошлина не уплачена, заявителю выдается или направляется информация, содержащая необходимый для подтверждения факта оплаты за конкретную услугу уникальный идентификатор платежа (уникальный идентификатор начисления) для уплаты госпошлины, с указанием даты, до которой необходимо ее уплатить (Информация Росреестра от 26.07.2017; Информация Росреестра от 17.10.2017).

Уплатить госпошлину за государственную регистрацию можно в том числе через МФЦ (п. 7.1 ч. 1 ст. 16 Закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ; пп. "в" п. 3, п. п. 3(2), 3(3) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 22.12.2012 N 1376).

О ходе оказания услуги (например, поступлении информации об уплате госпошлины, проведении регистрации) вы можете быть уведомлены посредством сообщений на электронную почту или номер мобильного телефона (п. п. 3, 4 Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 16.03.2016 N 137).

Если земельный участок расположен в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и дарителю принадлежит на праве общей долевой собственности имущество общего пользования, расположенное на указанной территории, то одновременно с регистрацией перехода права на земельный участок осуществляется регистрация перехода права на долю в праве общей собственности на имущество общего пользования (ч. 1 ст. 42 Закона N 218-ФЗ).

Проведенная государственная регистрация удостоверяется выпиской из ЕГРН (ч. 1 ст. 28, ч. 6 ст. 62 Закона N 218-ФЗ).

Обратите внимание! Доходы, полученные в натуральной форме при дарении, в частности, земельного участка, могут облагаться НДФЛ (п. 18.1 ст. 217, п. 6 ст. 214.10, пп. 7 п. 1 ст. 228, п. 1 ст. 229 НК РФ; ч. 12 ст. 3 Закона от 29.09.2019 N 325-ФЗ; Письмо ФНС России от 05.06.2012 N ЕД-3-3/1975@).

Одаряемый, став собственником земельного участка, должен уплачивать земельный налог (п. 1 ст. 388, п. 1 ст. 389 НК РФ).

См. также:

- Как заключить договор дарения недвижимости с родственником?
- Надо ли платить НДФЛ при получении подарка?
- Как рассчитывается земельный налог для физических лиц?
- Официальный сайт Росреестра - https://rosreestr.ru

Ситуация: Надо ли платить НДФЛ при получении подарка? ("Электронный журнал "Азбука права", 2020)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

"Электронный журнал "Азбука права", 14.07.2020

Надо ли платить НДФЛ при получении подарка?

Подарок облагается НДФЛ в зависимости от того, кто и какой подарок вам подарил. Самостоятельно уплатить НДФЛ потребуется при получении в дар недвижимости, транспортных средств, акций, долей или паев от физических лиц, не являющихся членами семьи или близкими родственниками, или на основании налогового уведомления. Если подарок вручает работодатель, то он должен за вас рассчитать и удержать НДФЛ.

1. Налогообложение дохода в виде подарка в зависимости от дарителя

При определении налоговой базы по НДФЛ учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды. В свою очередь, доходом признается экономическая выгода в денежной или натуральной форме. Таким образом, подарок соответствует характеристикам дохода для целей налогообложения НДФЛ (п. 1 ст. 41, п. 1 ст. 210 НК РФ).

1.1. Исчисление и уплата НДФЛ с подарка, полученного от работодателя

По общему правилу в этом случае у вас не возникает налоговых обязанностей. Работодатель как налоговый агент должен за вас рассчитать НДФЛ со стоимости подарка и удержать налог из ваших доходов. Например, из зарплаты (ст. 24, п. п. 1, 2, 4 ст. 226 НК РФ).

Если по каким-либо причинам работодатель не сможет удержать у вас налог, то он должен сообщить об этом вам и в налоговый орган не позднее 1 марта следующего года. Это должно быть сделано и в случае, если сумма налога от стоимости подарка будет превышать 50% от суммы вашего дохода, из которого налог должен быть удержан. В сообщении о невозможности удержать налог по форме 2-НДФЛ в том числе указывается сумма дохода, с которого не удержан налог, и сумма неудержанного налога (ст. 216, п. п. 4, 5 ст. 226 НК РФ).

В этом случае в отношении дохода в виде подарка подавать декларацию вам не требуется, а налог уплачивается на основании налогового уведомления, направляемого налоговым органом (пп. 4 п. 1, п. п. 2, 6, 7 ст. 228, п. 1 ст. 229 НК РФ).

Следует учитывать, что подарки от организаций и индивидуальных предпринимателей (в том

числе работодателей) общей стоимостью до 4 000 руб. за налоговый период (календарный год) не облагаются НДФЛ. Поэтому если вы получили за налоговый период подарки меньшей стоимостью, то уплачивать налог не нужно (ст. 216, п. 28 ст. 217 НК РФ).

Если подарки, полученные от работодателя за календарный год, стоят больше 4 000 руб., то при расчете налога стоимость подарков уменьшается на эту сумму. Налог рассчитывается по формуле:

НДФЛ = (стоимость подарков - 4 000 руб.) x ставка налога.

Если вы фактически находитесь в Российской Федерации не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев, то вы являетесь налоговым резидентом РФ и налоговая ставка равна 13%. В ином случае налоговая ставка составит 30% (п. 2 ст. 207, п. п. 1, 3 ст. 224 НК РФ).

Пример. Расчет налога с подарка, полученного от работодателя

Работодатель подарил Иванову М.А. подарок стоимостью 20 000 руб.

В таком случае, если работник является налоговым резидентом РФ, сумма НДФЛ к уплате составит 2 080 руб. ((20 000 руб. - 4 000 руб.) x 13%).

1.2. Освобождение от налогообложения подарков, полученных от членов семьи или близких родственников

Любые подарки от членов семьи или близких родственников не облагаются НДФЛ.

Членами семьи и близкими родственниками признаются: супруги, родители и дети (в том числе усыновители и усыновленные), дедушки, бабушки и внуки, полнородные и неполнородные (имеющие общих отца или мать) братья и сестры (п. 18.1 ст. 217 НК РФ; ст. 2, абз. 3 ст. 14 СК РФ).

1.3. Налогообложение подарков, полученных от физических лиц, не являющихся членами семьи или близкими родственниками

Подарки от физических лиц, не являющихся членами семьи или близкими родственниками, облагаются НДФЛ, только если подарены (п. 18.1 ст. 217 НК РФ):

- недвижимое имущество;
- транспортное средство;
- акции, доли, паи.

Иные подарки, как в денежной, так и в натуральной формах, налогом не облагаются.

Пример. Расчет налога с подарка, полученного от физлица, не являющегося родственником

Иванов М.А. получил по договору дарения квартиру от Петровой И.В., не являющейся ему родственницей. Стоимость квартиры составляет 3 000 000 руб. Сумма налога составит 390 000 руб. (3 000 000 руб. x 13%).

2. Сроки представления налоговой декларации и уплаты НДФЛ с подарков

Если вы должны самостоятельно уплатить налог, то вам нужно:

- рассчитать его сумму (за исключением случая, когда налог рассчитан и указан работодателем в сообщении по форме 2-НДФЛ), заполнить и представить в налоговый орган налоговую декларацию;
- уплатить НДФЛ в бюджет.

Срок подачи декларации - не позднее 30 апреля года, следующего за годом получения подарка. Декларация представляется в налоговую инспекцию по месту вашего жительства (п. п. 3, 4 ст. 80, п. 1 ст. 83, п. 3 ст. 228, п. 1 ст. 229 НК РФ):

а) в бумажной форме:

- непосредственно в налоговый орган или через МФЦ (лично или через представителя);
- почтовым отправлением с описью вложения;

б) в электронной форме, в том числе через Единый портал госуслуг или личный кабинет налогоплательщика.

> **Обратите внимание!** В большинстве налоговых органов прием и обслуживание в операционных залах ведутся без предварительной записи. При этом рекомендуется бесконтактное взаимодействие с налоговыми органами, в частности посредством онлайн-сервисов. В 2020 г. может быть ограничено предоставление услуг МФЦ, в том числе в части их перечня и организации приема граждан. Порядок работы рекомендуем предварительно уточнить (п. п. 4, 6, 10 Постановления Правительства РФ от 11.06.2020 N 848; Письмо ФНС от 30.06.2020 N БС-4-19/10549@; Информация ФНС России от 03.07.2020).

Вы вправе приложить к декларации документы, подтверждающие получение дохода по договору дарения, например соответствующий договор (Письмо УФНС России по г. Москве от 25.02.2011 N 20-14/4/017413@).

> ***Примечание.*** *Заполнить декларацию можно с помощью бесплатной программы на сайте ФНС России.*

Уплатить налог нужно не позднее 15 июля года, следующего за годом получения подарка. Реквизиты для уплаты налога вы можете уточнить в своей налоговой инспекции (пп. 6 п. 1 ст. 32,

п. 4 ст. 228 НК РФ).

Если подарок получен, например, от работодателя, который исчислил налоговую базу и сумму НДФЛ, но не удержал налог и сообщил об этом в налоговый орган, декларацию вам подавать не нужно. НДФЛ подлежит уплате на основании налогового уведомления, которое вам направит налоговый орган. Срок его уплаты - не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим годом (п. 7 ст. 6.1, ст. 216, пп. 4 п. 1, п. п. 6, 7 ст. 228, п. 1 ст. 229 НК РФ).

> ***Примечание.*** *Вы можете добровольно перечислить единый налоговый платеж в счет предстоящей оплаты имущественных налогов, а также НДФЛ, подлежащего уплате на основании уведомления (п. 1 ст. 45.1, п. 6 ст. 228 НК РФ).*

См. также:

- Могут ли госслужащие получать подарки?
- Нужно ли дарителю уплачивать НДФЛ с подарка?
- Как составить договор дарения денежных средств между физическими лицами?
- Официальный сайт Федеральной налоговой службы - www.nalog.ru

Вопрос: Об НДФЛ при получении имущества в дар.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМА
от 1 ноября 2018 г. N 03-04-05/78566, от 1 ноября 2018 г. N 03-04-05/78567

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение от 09.10.2018 и сообщает, что в соответствии с регламентом Министерства финансов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 14.09.2018 N 194н, в Министерстве финансов Российской Федерации, если законодательством не установлено иное, не рассматриваются по существу обращения по разъяснению (толкованию норм, терминов и понятий) законодательства Российской Федерации и практики его применения, по практике применения нормативных правовых актов Министерства, по проведению экспертизы договоров, учредительных и иных документов организаций, по оценке конкретных хозяйственных ситуаций.

Консультационные услуги Департамент также не оказывает.

Вместе с тем в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняем следующее.

В соответствии со статьей 41 Кодекса доходом признается экономическая выгода в денежной или натуральной форме, учитываемая в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить, и определяемая для физических лиц в соответствии с главой 23 "Налог на доходы физических лиц" Кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 210 Кодекса при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды, определяемой в соответствии со статьей 212 Кодекса.

При дарении одаряемый получает экономическую выгоду в виде полученного в дар имущества.

Доход в виде указанной экономической выгоды подлежит обложению налогом на доходы физических лиц в установленном порядке, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 18.1 статьи 217 Кодекса.

В соответствии с пунктом 18.1 статьи 217 Кодекса не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы налогоплательщика в денежной и натуральной формах, получаемые от физических лиц в порядке дарения, за исключением случаев дарения недвижимого имущества, транспортных средств, акций, долей, паев, если иное не предусмотрено пунктом 18.1 статьи 217 Кодекса.

При этом согласно абзацу второму пункта 18.1 статьи 217 Кодекса доходы, полученные в

порядке дарения, освобождаются от налогообложения в случае, если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации (супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой и внуками, полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами).

Таким образом, если в качестве дарителя выступает физическое лицо, не являющееся членом семьи или близким родственником одаряемого физического лица в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации, то, учитывая положения статей 228 и 229 Кодекса, одаряемое физическое лицо обязано самостоятельно исчислить налог на доходы физического лица с таких доходов, представить в налоговый орган по месту своего учета декларацию по налогу на доходы физических лиц, а также уплатить налог.

По мнению Департамента, налогоплательщик вправе определить облагаемый налогом доход (экономическую выгоду) исходя из рыночной стоимости полученного в дар имущества.

Рыночная оценка стоимости имущества может быть установлена физическим лицом, осуществляющим оценочную деятельность в рамках Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Настоящее письмо Департамента не содержит правовых норм, не конкретизирует нормативные предписания и не является нормативным правовым актом. Письменные разъяснения Минфина России по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах, направленные налогоплательщикам и (или) налоговым агентам, имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам, налоговым органам и налоговым агентам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента
Р.А.СААКЯН