



## Личный интерес

### При продаже квартиры по цене ниже кадастровой стоимости НДФЛ посчитают в особом порядке

Если человек продает квартиру или дом до истечения минимального предельного срока владения (3 года или 5 лет), то с полученного дохода нужно уплатить НДФЛ. Причем в некоторых ситуациях база для исчисления налога будет больше, чем цена жилья по договору.

Дело в том, что если жилье продано за сумму меньше 70% его кадастровой стоимости, то в общем случае НДФЛ исчисляется исходя из кадастровой стоимости проданной недвижимости, умноженной на понижающий коэффициент 0,7.

При этом субъекты РФ вправе изменить этот понижающий коэффициент, в том числе уменьшить вплоть до нуля или увеличить до 1 включительно.

Эти региональные особенности исчисления НДФЛ применяются гражданами, продавшими недвижимость, если на момент госрегистрации перехода права собственности на проданное жилье они были прописаны (или были учтены по иному основанию) в субъекте РФ с такими налоговыми нюансами.

То есть в ситуации, когда человек прописан в одном регионе, а продает квартиру в другом, ориентироваться нужно на региональное законодательство по месту прописки продавца.

Источник:

[Письмо ФНС от 26.03.2026 № БС-36-11/2340@](#) (вместе с Письмом Минфина от 12.05.2025 № 03-04-07/46185);

[Информация УФНС по Челябинской области](#)



#### Рекомендации:

Для того, чтобы узнать какие вычеты и обязанности по НДФЛ предусмотрены при продаже недвижимости (квартиры, дома, земельного участка, машино-места, гаража, апартаментов или другого нежилого помещения), можно воспользоваться документом из «Азбуки права».

Его название совпадает с нашим вопросом.

[Ситуация: Какие вычеты и обязанности по НДФЛ предусмотрены при продаже недвижимости \(квартиры, дома, земельного участка, машино-места, гаража, апартаментов или другого нежилого помещения\)? \("Электронный журнал "Азбука права", 2026\) {КонсультантПлюс}](#)

Сегодня мы хотим напомнить вам, как **экономить несколько часов** при работе с КонсультантПлюс, если необходимо несколько раз обратиться к одному и тому же документу.

Можно сделать так, чтобы этот документ был всегда **«под рукой»**.

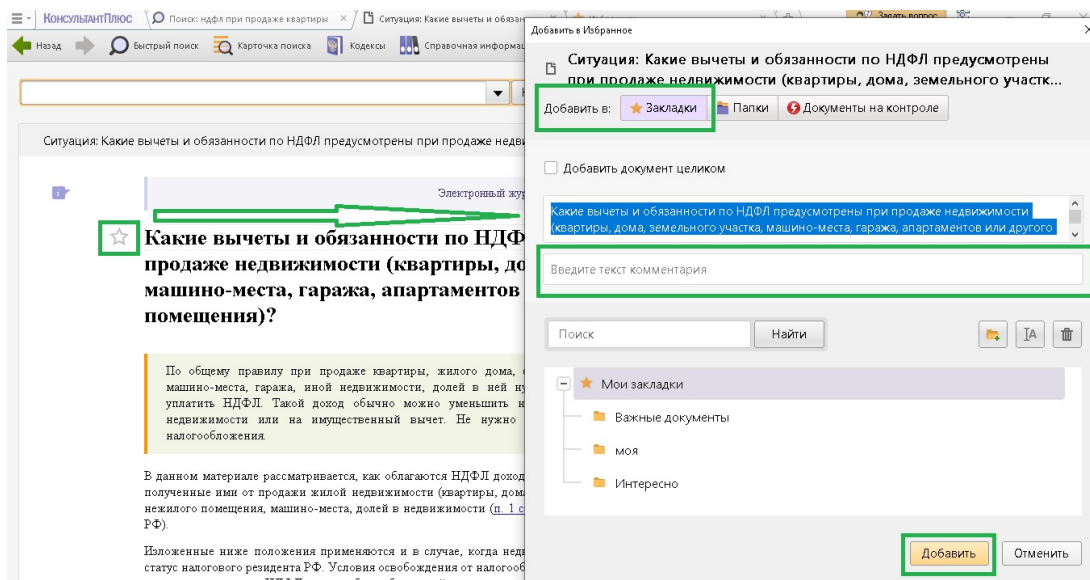


Поставим закладку в документе и сохраним его в Избранном.

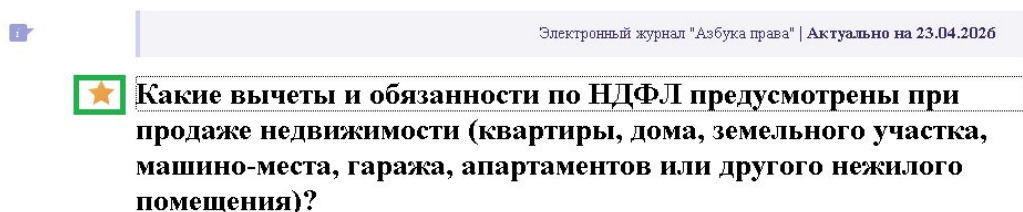
Установим курсор на название документа и нажмем по значку ☆ слева от текста.

Появится окно «Добавить в Избранное», вкладка «Закладки»

При желании к закладке можно добавить комментарий.



О факте постановки закладки свидетельствует значок ☆ слева от строки документа. Если есть комментарий, то он будет виден в тексте документа.



Чтобы перейти к закладке, необходимо нажать кнопку ☆ Избранное на панели инструментов, в выпадающем меню выбрать вариант «Открыть Избранное», и в открывшейся вкладке «Избранное» выбрать вкладку «Закладки».

