**Продажа наследственного имущества**

**Когда можно продать унаследованную квартиру**

Получив квартиру в наследство, новый владелец фактически сразу же приобретает право ею пользоваться. В ней можно жить, делать ремонт, оплачивать коммунальные услуги. Но право продать унаследованную квартиру появляется только после прохождения ряда процедур.

Для того чтобы стать собственником унаследованной квартиры, нужно:

* оформить свидетельство о праве на наследство;
* поставить объект на кадастровый учет;
* зарегистрировать право собственности в Росреестре.

Бывает, что наследодатель завещает жилье, которое находится в залоге или куплено в ипотеку. Тогда с квартирой достанутся и долги по кредиту. Если свидетельство о праве на наследство уже есть, нужно подать заявление в банк о переоформлении кредитных обязательств. Оформить полноправную собственность с возможностью распоряжаться имуществом можно только с согласия залогодержателя квартиры, в данном случае банка.

Таким образом, продажа унаследованного имущества возможна после регистрации права собственности на него.

Первый этап предпродажной подготовки - вступление в наследство. Чтобы его начать, нужно проверить, открыто ли дело о наследстве. Для этого нужны ФИО наследодателя, его дата рождения и смерти. С этими данными на сайте Федеральной нотариальной палаты в разделе «Реестр наследственных дел» можно посмотреть, открыто ли дело о наследстве. Этот этап - часть процедуры оформления свидетельства о праве на наследство.

Дело может открыть любой наследник, обратившись к нотариусу по последнему месту жительства наследодателя и заявив о своих правах. Если место жительства неизвестно, умерший жил за границей или не был нигде зарегистрирован, стоит обратиться к нотариусу по месту нахождения имущества.

К заявлению об открытии наследственного дела потребуется:

* документ, подтверждающий родство - если нет завещания и рассматривается случай наследования по закону;
* подтверждение адреса проживания умершего;
* свидетельство о смерти наследодателя.

На то, чтобы прийти к нотариусу и заявить о правах на наследство, у наследника есть **6 месяцев**. Если наследник - еще не рожденный ребенок, то срок отсчитывается с даты его рождения, и к нотариусу должен пойти родитель или опекун.

Пропущенный по какой-то причине шестимесячный срок можно восстановить через суд.

За свидетельство о праве на наследство необходимо заплатить государственную пошлину. Она составляет 0,3% от стоимости унаследованной недвижимости, но не более 100 000 рублей для наследников первой очереди и полнородных братьев и сестер наследодателя. Все остальные платят 0,6%, но не более 1 млн рублей.

Пошлина рассчитывается и оплачивается после проведения оценки. Соответствующую услугу оказывают бюро технической инвентаризации или специализированные компании — независимые оценщики.

После обращения к нотариусу с заявлением о наследстве и пакетом документов, проведения оценки квартиры или другой недвижимости и уплаты пошлины через полгода после смерти наследодателя его наследник получает свидетельство о наследстве.

Если есть достоверные данные о том, что, кроме лиц, обратившихся за выдачей свидетельства, иные наследники, имеющие право на наследство или его часть, отсутствуют, свидетельство может быть выдано до истечения данного срока (п. п. 1, 2 ст. 1163 ГК РФ).

Далее необходимо обратиться за регистрацией права собственности в Росреестре.

После того как оформлено право собственности на унаследованную квартиру, ее можно продавать.

Для сделки потребуются следующие документы:

* паспорта всех участников сделки;
* договор купли-продажи;
* разрешение органов опеки и попечительства, если сделка затрагивает интересы несовершеннолетних собственников;
* справка о зарегистрированных в квартире;
* правоустанавливающие документы.

Пошлину за регистрацию перехода права собственности платит покупатель. Средний срок регистрации сделки - 7 дней.

**Налог при продаже квартиры, полученной по наследству**

Наследство, по общему правилу, не облагается налогом, поэтому декларировать квартиру и что-то платить не нужно.

Доходы в денежной и натуральной форме, получаемые от физических лиц в порядке наследования, не облагаются НДФЛ.

Исключение составляет вознаграждение, выплачиваемое наследникам авторов произведений науки, литературы, искусства, а также вознаграждения, выплачиваемые наследникам патентообладателей изобретений, полезных моделей, промышленных образцов (п. 18 ст. 217 НК РФ). Но это исключение не касается недвижимости при получении ее в наследство.

Оплата налогов потребуется после оформления права собственности: в этом случае к новому хозяину переходит и обязанность платить земельный, транспортный и другие «традиционные» налоги на собственность.

Ситуация меняется, если планируется продажа недвижимости. Тогда может возникнуть обязательство заплатить налог на доходы физических лиц - НДФЛ.

Какой налог с продажи унаследованной недвижимости понадобится платить, зависит от срока владения квартирой и налогового статуса.

**Налоговый статус**

Если недвижимость продает гражданин России, НДФЛ для него составляет 13%. Ставка налога для нерезидентов - 30%. Нерезидентами признаются как иностранные граждане, так и россияне, которые более 183 дней в течение 12 месяцев (месяцы считаются подряд друг за другом) находятся за пределами России. Тогда налог при продаже жилья, как унаследованного, так и любого другого, вырастает с 13 до 30%.

По Налоговому кодексу РФ минимальный срок владения недвижимостью, по истечении которого не будет налога с продажи, - 3 года и 5 лет.

Достаточно владеть недвижимостью 3 года, если:

* право собственности получено на безвозмездной основе. То есть квартиру завещал или подарил родственник, член семьи, она была приватизирована после договора социального найма, досталась в результате передачи по договору пожизненного содержания с иждивением
* продаваемая недвижимость - это единственное жилье владельца (будет учитываться жилье в совместной собственности супругов: если одна квартира оформлена на мужа, а вторая - на жену, и обе квартиры приобретены в период брака, то такое жилье не будет считаться единственным).

Квартира (единственное жилье) продается в течение 90 дней с момента покупки нового жилья.

Во всех остальных случаях для безналоговой продажи нужно владеть имуществом не менее 5 лет.

Если нужно продать унаследованную квартиру до истечения 3-летнего срока, придется заплатить 13% от ее стоимости. Важный нюанс: срок владения исчисляется со дня смерти наследодателя, а не с момента регистрации права собственности.

У налогоплательщика также есть право на вычеты. Это означает, что налогооблагаемую базу можно уменьшить на сумму вычета. Сейчас действует вычет на сумму, не превышающую 1 млн рублей.

Вместо уменьшения налогооблагаемой базы на 1 млн рублей, можно использовать вычет в размере стоимости имущества — при условии, что от наследодателя остались документы об этой стоимости и если он такой вычет на завещанную квартиру не использовал.