



БЕЛЫЕ НÓЧИ



ПОКУПКА ДЛЯ СОБСТВЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ФИЗЛИЦОМ

НАЛОГ	ЛОТЫ (статус – нежилые помещения)
Налоговый вычет по НДФЛ при покупке	Вычет не предусмотрен
Налог на имущество	НАЛОГОВАЯ БАЗА: Кадастровая стоимость Общие налоговые ставки: 0,5% или 2%. Налоговые ставки Сочи: 0,2%, 1,4% или 2%
НДФЛ при продаже (для резидентов)	НЕ ВОЗНИКАЕТ, ЕСЛИ ВЛАДЕНИЕ > 5 ЛЕТ ЕСЛИ ВЛАДЕНИЕ МЕНЕЕ 5 ЛЕТ: доход (разница между ценной продажи и покупки) x 13% Фиксированный имущественный вычет: 250 тыс. руб., если нет документов, подтверждающих расходы

! Освобождение от налога/ имущественный вычет, только если лоты не сдаются в аренду (не использовались в коммерческой деятельности)

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ ЖИЛОЙ И НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПОКУПКА ДЛЯ СДАЧИ В АРЕНДУ

НАЛОГ	ЛОТЫ
Налог на доход от аренды	Физлицо - 13% НПД не применим
	ИП УСН 6% (доходы) ИП УСН 15% (доходы-расходы)
НДС (для ИП на УСН)	5%, если доходы от 60 млн. руб. до 250 млн. руб. (без права на вычет); 7% если доходы от 250 млн. руб. до 450 млн. руб. (без права на вычет); 20% если доходы от 450 млн. руб. (с правом на вычет)

Налог на имущество	НАЛОГОВАЯ БАЗА: Кадастровая стоимость Физическое лицо – 13%
НДФЛ	НПД не применим ИП на УСН не платит, если начисляется не по кадастровой стоимости и задействовано в коммерческой деятельности
Страховые взносы	НПД не применим ИП на УСН не платит, если есть сотрудники, то является налоговым агентом (удерживает и перечисляет с зарплаты сотрудников)
Налог при продаже	ОБЩЕЕ ПРАВИЛО: доход - расход

НЕКОТОРЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В НАЛОГАХ С 2026 Г. ДЛЯ УСН

НАЛОГ	2025 г.	2026 г.
НДС	20%	22%
УСН: предельный размер дохода, при превышении которого надо платить НДС	60 млн. руб.	10 млн. руб.
Ставка НДС при превышении предельного размера дохода	5%, если доходы от 60 млн. руб. до 250 млн. руб. (без права на вычет); 7% если доходы от 250 млн. руб. до 450 млн. руб. (без права на вычет); 20% если доходы от 450 млн. руб. (с правом на вычет)	5%, если доходы от 60 млн. руб. до 250 млн. руб. (без права на вычет); 7% если доходы от 250 млн. руб. до 450 млн. руб (без права на вычет); 20% если доходы от 450 млн. руб. (с правом на вычет)
Льготы по страховым взносам для МСП	30% с части выплат работнику до 1,5 МРОТ (МРОТ=22400 руб.) 15% - с части выплат работ свыше 1,5 МРОТ	Отмена пониженных тарифов для ряда видов деятельности, кроме приоритетных (обрабатывающие производство, ИТ и др.). Стандартные тарифы: 30% - с части выплат работнику в пределах установленной предельной базы (2 979 000 руб.) 15% с части выплат работнику свыше предельной базы
Туристический налог	СТАВКА ОБЩАЯ, 1% (СОЧИ)	СТАВКА ОБЩАЯ: 2% (СОЧИ)