

**Межрайонная природоохранная прокуратура г. Москвы разъясняет:
Об уточнении условий освобождения семей с детьми от налога
при продаже жилых помещений**

С 1 января 2026 года вступили в силу положения Федерального закона от 28.11.2025 № 425-ФЗ, которыми скорректирована статья 217.1 Налогового кодекса Российской Федерации, регламентирующая особенности освобождения доходов от продажи недвижимости от обложения налогом на доходы физических лиц (НДФЛ).

В общем порядке налогоплательщик освобождается от уплаты НДФЛ при продаже объекта недвижимости, находившегося в его собственности непрерывно в течение пяти лет. Внесёнными изменениями предусмотрено, что семьи, имеющие двух и более детей, освобождаются от уплаты НДФЛ при продаже жилого объекта (комнаты, квартиры, жилого дома, части квартиры, части жилого дома либо доли в праве собственности на жилое помещение) вне зависимости от срока владения таким объектом.

При этом необходимо соблюдение следующих условий:

1. Налогоплательщик является родителем или усыновителем не менее двух детей, не достигших возраста 18 лет (23 лет — при условии обучения детей по очной форме), либо сам является одним из таких детей. Возраст детей определяется на дату государственной регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю. С 2026 года для применения льготы также учитываются недееспособные дети независимо от их возраста. Кроме того, льгота применяется в случае рождения второго ребёнка до 30 апреля года, следующего за годом, в котором произведена государственная регистрация перехода права.
2. Новое жилое помещение должно быть приобретено в том же календарном году, в котором продано старое, либо не позднее 30 апреля следующего года.
3. Общая площадь нового жилого помещения либо его кадастровая стоимость должны превышать общую площадь проданного жилого помещения либо его кадастровую стоимость (площадь или кадастровая стоимость определяются с учётом совокупного размера долей налогоплательщика, его супруга (супруги) и детей).
4. Кадастровая стоимость проданного жилого помещения (независимо от размера продаваемой доли в праве собственности) не должна превышать 50 миллионов рублей.
5. На момент продажи жилого помещения ни у одного из членов семьи не должно быть в собственности иного жилого помещения (или доли в нём), площадь или кадастровая стоимость которого превышает площадь или кадастровую стоимость приобретённого жилого помещения. При этом доля в другом жилом помещении не должна составлять более 50% в совокупности на всех членов семьи.

Разъяснение подготовил:

помощник межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы

Ребрина А.А.