

**Краевой Росреестр подробнее о том, почему не стоит занижать   
цену недвижимости**

Согласно законодательству для договора купли-продажи обязательное условие – указание цены объекта недвижимости. В случае, если договор не содержит такой информации, то он не является действительным, а значит зарегистрировать переход права собственности, обратившись в Росреестр, не представляется возможным.

Встречаются примеры, когда продавец в договоре купли-продажи просит указать цену ниже реальной стоимости недвижимости, что может привести к ряду негативных последствий для покупателя.

*Почему продавцы занижают цену?*

Как правило, это происходит в случаях, когда продавец не хочет платить налоги. Соответственно, чем ниже стоимость квартиры, указанная в договоре купли-продажи, тем меньше налогов придется заплатить продавцу.

Стоит отметить, что договоренность покупателя и продавца по поводу занижения цены является нарушением закона. При выявлении налоговой службой недобросовестности в сделке продавец в лучшем случае просто заплатит налог, в худшем — может быть возбуждено уголовное дело об уклонении от уплаты налогов.

*Каковы основные риски для покупателя?*

1. Покупатель утратит возможность воспользоваться государственными жилищными субсидиями и выплатами
2. Имущественный налоговый вычет за покупку будет ниже.
3. Налоговый вычет по ипотечным процентам будет меньше
4. Лишние расходы в случае продажи квартиры. Если вам придется продавать эту недвижимость раньше минимального срока в 5 лет (либо 3 года, если недвижимость к моменту продажи будет единственной), вам придется заплатить налог с продажи.
5. И другое.

**ВАЖНО!**

Если цена в договоре ниже кадастровой стоимости из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) или она отсутствует, например, в безвозмездных договорах, то для налоговой базы берется 70 % от кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость указана в выписке из ЕГРН — ее можно посмотреть на сайте Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/).