

Что ждет садоводов и дачников в 2021 году: главные изменения.

1. Дачная амнистия

Госдума и Совет Федерации приняли законопроект (№ 994421-7), который продлевает срок действия программы «дачная амнистия» с 1 марта 2021 года еще на 5 лет — т. е. до 1 марта 2026 года.

Это значит, что будет еще достаточно времени, чтобы оформить права на свой садовый или жилой дом, если строительство началось до 4 августа 2018 г.

Дело в том, что с этой даты действует уведомительный порядок получения разрешения на строительство частного дома: о начале и завершении строительства граждане должны подавать уведомление в муниципальную администрацию.

Если администрация установит несоответствие объекта градостроительным нормам, она отказывает в согласовании строительства и придется исправлять недостатки.

В частности, запрещается строительство домов выше 20-ти метров и более 3-х этажей. Но правила «дачной амнистии» предполагают упрощенный порядок оформления построек:

- здесь не требуются уведомления и согласование строительства с администрацией,
- гражданин вызывает кадастрового инженера, тот проводит необходимые обмеры и составляет технический план (на основе декларации, которую заполняет заявитель),
- диск с техническим планом гражданин передает в МФЦ — и через несколько дней он уже получает документ о регистрации права собственности на свой дом.

Главные изменения

Автор: Administrator

25.03.2021 16:02 - Обновлено 25.03.2021 16:30

Эти правила до 2026 года будут действовать и для владельцев домов, которые располагаются на участках категории «для ИЖС» или «для ведения ЛПХ».

Напомню, что для земельных участков, которые предоставлялись гражданам до 30 октября 2001 г., действует «бессрочная амнистия»: их можно оформить в собственность в любое время, на основании документа о выделении участка (ст. 49 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2020).

2. Новые правила проведения общих собраний

Закон теперь позволяет не уведомлять каждый раз всех членов СНТ о предстоящем собрании.

В уставе товарищества можно прописать, в какой день будет проводиться ежегодное общее собрание членов СНТ (например: каждое второе воскресенье августа, в 12 часов, по такому-то адресу).

Тогда решения собрания будут законными и без предварительного уведомления всех участников, если все вопросы в повестке — те, что указаны в уставе. Но если на собрание выставляются другие вопросы, не предусмотренные уставом, то уведомлять о нем членов СНТ все же придется (Закон № 369-ФЗ от 09.11.2020).

3. За покупку дачи теперь можно получить налоговый вычет

Раньше ФНС категорически отказывала всем, кто пытался вернуть НДФЛ в связи с покупкой дачи: дома на садовых участках не признавались жилыми строениями — а значит, не подходили под условия имущественного вычета за приобретение жилья.

Но теперь ситуация изменилась. 7 сентября 2020 года Минфин опубликовал новые разъяснения, согласно которым владелец садового участка может сделать налоговый вычет, если дом на этой земле был оформлен в его собственность в 2019 году или позже (№ 03-04-07/78389).

Жилой дом, построенный на садовом участке в СНТ должен стоять на кадастровом учете в Росреестре, только в этом случае оформляется налоговый вычет 13%.

Дословно, Заместитель директора Департамента налоговой политики Минфина России Прокаев В. А. в своем письме от 07.09.2020 № 03-04-07/78389 разъяснил налоговой службе: «Начиная с 1 января 2019 года, в случае строительства жилого дома на садовом земельном участке налогоплательщик вправе учесть расходы по его приобретению в составе имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц, предусмотренного подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса, после государственной регистрации права собственности на построенный жилой дом.»

Таким образом, если по документам на участке числится здание с назначением «жилое» или «жилое строение», оно приравнивается к жилому дому, и его собственник может воспользоваться вычетом и вернуть себе налог в сумме до 260 000 рублей (если у него еще есть право на этот вычет, т. к. его можно сделать только один раз в жизни).