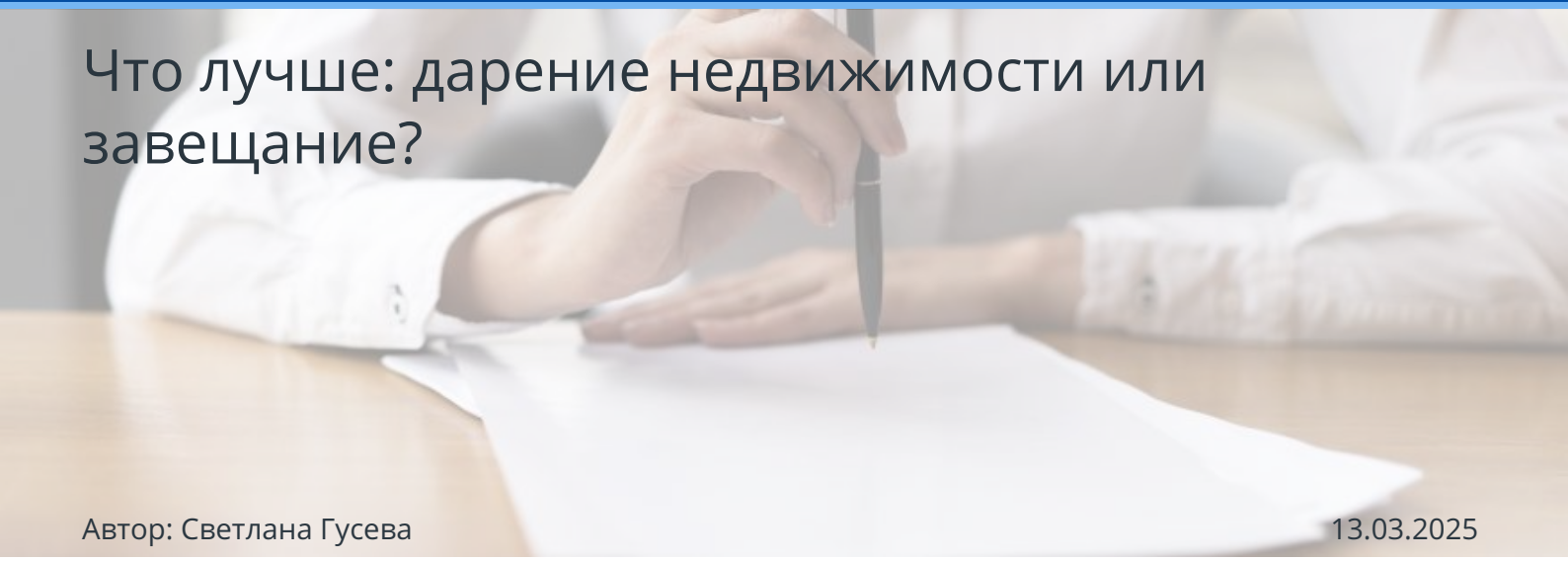

Что лучше: дарение недвижимости или завещание?

Автор: Светлана Гусева
13.03.2025

Бытует мнение, что передача имущества - прерогатива лиц со сверхдоходами, которых у нас не так уж много. На самом деле, огромное число «простых» людей владеет той или иной недвижимостью, и это вовсе не обязательно вилла на теплом побережье или пентхаус в небоскребе. Поэтому совершенно не зазорно задумываться о том, как оптимально распорядиться своей собственностью, даже если это всего лишь однокомнатная квартира в пятиэтажном доме на окраине города. А что предпочесть - дарение недвижимости или завещание, мы сейчас разберемся.

Подарить или завещать?

Действующим законодательством предусматривается свободное распоряжение имуществом, в том числе недвижимым. Это означает, что вы, являясь собственником, имеете право как продать его, так и передать в дар или по наследству. Если с продажей все более-менее ясно, то два других способа вызывают множество вопросов. Действительно, есть ряд нюансов, которые следует учитывать, рассматривая возможные варианты.

Сделать подарок в виде недвижимости можно любому лицу, не обязательно родственнику. При этом сделавший столь широкий жест даритель, заключив соответствующий договор, сразу утрачивает право собственности, которое переходит к одаряемому.

Завещание же позволяет указанному в нем лицу вступить во владение имуществом только после смерти собственника. Примечательно, что составлять этот документ можно сколько угодно раз, и законную силу будет иметь самый «свежий».

Плюсы и минусы дарения недвижимости

К преимуществам, пожалуй, можно отнести то обстоятельство, что все происходит здесь и сейчас. Допустим, дядя решил отписать любимой племяннице квартиру. Для реализации задуманного достаточно обоим поставить подписи под договором, удостоверив его у нотариуса – и после государственной регистрации дядюшкина недвижимость перейдет в собственность его родственницы.

Недостатки также есть. «Отыграть» назад, если дядя вдруг передумает, не получится. Впрочем, племяннице, в свою очередь, придется заплатить за полученное в дар имущество –предусмотренные законом налоги на дарение недвижимости в размере от 13% кадастровой стоимости объекта. Освобождаются от уплаты налога лишь близкие родственники.

Плюсы и минусы завещания

Потенциальному наследодателю следует понимать, что завещание вступает в силу только при определенных обстоятельствах. Назначить наследником можно кого угодно, независимо от наличия кровных уз. Но нужно помнить, что есть категория лиц, которые могут иметь обязательную долю в наследстве – в частности, нетрудоспособные.

Заметим, что получившим долю в наследстве бывает крайне сложно достичь согласия в вопросе владения и распоряжения дорогостоящим имуществом. Поэтому, планируя сделать такое распоряжение, имеет смысл своевременно задуматься о том, чтобы свести к минимуму возможный конфликт интересов.

Об уплате налога на унаследованное имущество можно не беспокоиться, на современном этапе он отсутствует, хотя прежде зависел от степени родства и достигал внушительных размеров.

Практические советы

Так все же, как лучше поступить? Увы, дать универсальный совет - что выгоднее дарение или завещание - практически невозможно. В каждом конкретном случае необходимо учитывать множество обстоятельств. Среди них важное место, безусловно, занимают пожелания владельца недвижимости, но нужно принимать во внимание различные и не всегда очевидные нюансы.

Приведу примеры. У Николая М. две взрослые дочери, с которыми он почти не общается; завещать свою квартиру хочет только внуку. Казалось бы, ничего сложного. Но выяснилось, что одна из дочерей инвалид по зрению, что дает ей право как нетрудоспособной претендовать на имущество отца. В данном случае мы посоветовали дарение недвижимости внуку. Таким образом, поставленная собственником цель была достигнута.

Татьяна П., напротив, хотела сделать дарственную на имя сына, чтобы тот чувствовал себя обязанным и обеспечивал ее. Мы рекомендовали ей другой способ: оформить пожизненную ренту. Сын, таким образом, получал право на владение имуществом без возможности распоряжения им, а мать – гарантированные выплаты.

Как сделать правильный выбор?

Если вы задумались о том, как грамотно распорядиться своим недвижимым имуществом, это уже правильный выбор. А для того, чтобы принять окончательное и взвешенное решение, лучше всего получить детальную консультацию грамотного риэлтора. Мы ежедневно сталкиваемся с тем, что люди в силу отсутствия специальных знаний могут не видеть все свои перспективы, а значит, им сложно найти оптимальный выход из имеющейся ситуации. Наши эксперты имеют, помимо отличной профессиональной подготовки, огромную практику. И

они точно смогут помочь выбрать, что выгоднее - дарение или завещание, а также решить любые другие квартирные вопросы.