

**Вопрос:** Об определении минимального предельного срока владения недвижимым имуществом, приобретенным в общую совместную собственность супругов, в целях НДФЛ при его продаже.

**Ответ:**

## МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПИСЬМО

от 2 апреля 2021 г. N 03-04-05/24468

Департамент налоговой политики рассмотрел обращение от 09.03.2021 по вопросу уплаты налога на доходы физических лиц при продаже имущества и в соответствии со [статьей 34.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

[Подпунктом 2 пункта 1 статьи 228](#) Кодекса предусмотрено, что физические лица производят исчисление и уплату налога на доходы физических лиц исходя из сумм, полученных от продажи имущества, принадлежащего этим лицам на праве собственности, и имущественных прав, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 17.1 статьи 217](#) Кодекса, когда такие доходы не подлежат налогообложению.

На основании [пункта 17.1 статьи 217](#) Кодекса освобождаются от налогообложения доходы, получаемые физическими лицами за соответствующий налоговый период:

от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе, с учетом особенностей, установленных [статьей 217.1](#) Кодекса;

от продажи иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более.

Согласно [пункту 2 статьи 217.1](#) Кодекса доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 217.1](#) Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в [пункте 3 статьи 217.1](#) Кодекса.

Для объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность до 01.01.2016, минимальный предельный срок владения таким имуществом составляет три года ([пункт 17.1 статьи 217](#) Кодекса в редакции до 01.01.2016).

Согласно [пункту 1 статьи 256](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и [пункту 1 статьи 34](#) Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

На основании [пункта 2 статьи 34](#) Семейного кодекса Российской Федерации общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов, в

частности, движимые и недвижимые вещи и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

В этой связи для каждого из супругов срок владения имуществом, приобретенным в общую совместную собственность супругов, исчисляется с даты возникновения права собственности на такое имущество у одного из супругов. При этом дата перехода доли в указанном имуществе в собственность одного из супругов от другого супруга в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не учитывается.

Учитывая изложенное, в случае продажи имущества, находившегося в собственности налогоплательщика в течение установленного срока владения таким имуществом и более, полученный от его продажи доход освобождается от обложения налогом на доходы физических лиц.

При продаже имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее установленного срока владения таким имуществом, образуется доход, подлежащий обложению налогом на доходы физических лиц в установленном порядке.

Одновременно сообщаем, что в соответствии с Регламентом Минфина России, утвержденным приказом Минфина России от 14.09.2018 N 194н, в Минфине России, если законодательством не установлено иное, не рассматриваются по существу обращения по разъяснению (толкованию норм, терминов и понятий) законодательства Российской Федерации и практики его применения, по проведению экспертизы договоров, учредительных и иных документов организаций, по оценке конкретных хозяйственных ситуаций.

В этой связи в приведенных разъяснениях изложен общий порядок налогообложения доходов физических лиц, который не учитывает конкретные обстоятельства и условия.

Настоящее письмо Департамента не содержит правовых норм, не конкретизирует нормативные предписания и не является нормативным правовым актом. Письменные разъяснения Минфина России по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам, налоговым агентам и налоговым органам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента  
В.В.САШИЧЕВ

02.04.2021

---