

Вопрос: О минимальном сроке владения жилым помещением, полученным по договору участия в долевом строительстве, если право собственности на него признано решением суда, в целях НДФЛ при его продаже.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 28 июня 2021 г. N 03-04-05/50778

Департамент налоговой политики рассмотрел обращение от 28.04.2021 и сообщает, 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 оценке конкретных хозяйственных ситуаций.

Вместе с тем в соответствии со [статьей 34.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) по вопросу налогообложения доходов физических лиц от продажи недвижимого имущества разъясняем следующее.

Согласно [пункту 17.1 статьи 217](#) и [пункту 2 статьи 217.1](#) Кодекса освобождаются от налогообложения доходы, получаемые физическими лицами за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе, при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

На основании [пункта 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.

[Абзацем четвертым пункта 2 статьи 217.1](#) Кодекса (введен Федеральным [законом](#) N 374-ФЗ от 23.11.2020 "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации") установлено, что в целях [статьи 217.1](#) Кодекса в случае продажи жилого помещения или доли (долей) в нем, приобретенных налогоплательщиком по договору участия в долевом строительстве (по договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством), по договору об участии в жилищно-строительном кооперативе, минимальный предельный срок владения таким жилым помещением или долей (долями) в нем исчисляется с даты полной оплаты стоимости такого жилого помещения или доли (долей) в нем в соответствии с соответствующим договором. В случае продажи жилого помещения или доли (долей) в нем, приобретенных налогоплательщиком по договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве (по договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством), минимальный предельный срок владения таким жилым помещением или долей (долями) в нем исчисляется с даты полной оплаты прав требования в соответствии с таким договором уступки прав требования.

Таким образом, для целей применения положений [абзаца четвертого пункта 2 статьи 217.1](#) Кодекса должны соблюдаться установленные условия, а именно жилое помещение должно быть приобретено налогоплательщиком по договору участия в долевом строительстве (по договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством), по договору об участии в жилищно-строительном кооперативе или по договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве (по договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством).

В случае приобретения жилого помещения на иных основаниях при исчислении минимального предельного срока владения таким жилым помещением положения [абзаца четвертого пункта 2 статьи 217.1](#) Кодекса не применяются.

Одновременно разъясняем, что в соответствии с [пунктом 2 статьи 8.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В то же время согласно [подпункту 3 пункта 1 статьи 8](#) Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают, в частности, из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности.

На основании [пункта 2 статьи 13](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Учитывая изложенное, в случае **если право собственности на объект недвижимого имущества признано непосредственно решением суда**, то минимальный предельный **срок владения объектом недвижимого имущества определяется с даты вступления в силу этого решения.**

Заместитель директора Департамента
Р.А.ЛЫКОВ

28.06.2021
