

Вопрос: Об НДФЛ при продаже недвижимости, полученной в порядке наследования.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 16 июля 2019 г. N 03-04-05/52685

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение по вопросу уплаты налога на доходы физических лиц при продаже недвижимого имущества, полученного в порядке наследования, 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](#) и [пункта 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.

В соответствии с [подпунктом 1 пункта 3 статьи 217.1](#) Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, право собственности на который получено налогоплательщиком в порядке наследования, составляет три года.

Согласно [пункту 2 статьи 8.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Вместе с тем на основании [абзаца второго пункта 2 статьи 218](#) Гражданского кодекса в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему ранее имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

[Статьями 1114 и 1152](#) Гражданского кодекса установлено, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства, которым является день смерти гражданина, независимо от времени его фактического принятия, а также момента государственной регистрации права наследника на наследованное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Таким образом, у наследника, вступившего в права наследства, право собственности на наследованное имущество возникает со дня смерти наследодателя независимо от даты государственной регистрации этих прав.

Пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса предусмотрено, что право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

В этой связи дальнейшее изменение состава собственников, в том числе переход имущества к одному из участников общей собственности, не влечет для этого лица прекращения права собственности на указанное имущество. При этом на основании статьи 131 Гражданского кодекса изменение состава собственников имущества предусматривает государственную регистрацию такого изменения.

Учитывая изложенное, если со дня смерти наследодателя до момента государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества от наследника к другому лицу прошло более трех лет, то в отношении доходов от продажи такого имущества, полученного в собственность в порядке наследования, налогоплательщик вправе претендовать на освобождение от обложения налогом на доходы физических лиц.

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
Р.А.СААКЯН

16.07.2019
