

**Вопрос:** Об НДФЛ при продаже земельных участков, образованных при разделе, объединении, перераспределении, выделе.

## МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПИСЬМО

от 3 сентября 2019 г. N 03-04-05/67833

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращения от 04.07.2019 по вопросам налогообложения доходов физических лиц 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) разъясняем следующее.

В связи со вступлением в силу Федерального [закона](#) от 27.11.2018 N 424-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах" (далее - Федеральный закон N 424-ФЗ) с 01.01.2019 положения [пункта 17.1 статьи 217](#) и [пункта 1 статьи 217.1](#) Кодекса применяются независимо от наличия у физического лица статуса налогового резидента Российской Федерации.

При этом в соответствии с [частью 8.1 статьи 9](#) Федерального закона N 424-ФЗ (в редакции Федерального закона от 15.04.2019 N 63-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 9 Федерального закона "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах") положения [пункта 17.1 статьи 217](#) и [пункта 1 статьи 217.1](#) Кодекса применяются физическими лицами, не являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, в отношении имущества вне зависимости от даты его приобретения.

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.

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.

Учитывая изложенное, если проданный объект недвижимого имущества находился в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, доход от его продажи подлежит обложению налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке.

На основании [пункта 3 статьи 210](#) Кодекса, если иное не предусмотрено указанным пунктом, для доходов, в отношении которых предусмотрена налоговая ставка, установленная [пунктом 1 статьи 224](#) Кодекса, налоговая база определяется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению, уменьшенных на сумму налоговых вычетов, предусмотренных [статьями 218 - 221](#) Кодекса, с учетом особенностей, установленных главой 23 Кодекса.

Согласно [пункту 4 статьи 210](#) Кодекса для доходов, в отношении которых предусмотрены иные налоговые ставки при определении налоговой базы, налоговые вычеты, предусмотренные [статьями 218 - 221](#) Кодекса, не применяются.

По вопросу определения для целей налогообложения доходов физических лиц минимального предельного срока владения земельным участком сообщаем, что в силу положений [пункта 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.

Согласно [пункту 1 статьи 131](#) Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В соответствии с [пунктами 1 и 2 статьи 11.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

В этой связи, поскольку при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков возникают новые объекты права собственности, а первичные объекты прекращают свое существование, срок нахождения в собственности образованных при вышеуказанных действиях земельных участков для целей исчисления и уплаты налога на доходы физических лиц при их продаже следует исчислять с даты государственной регистрации прав на вновь образованные земельные участки.

Одновременно сообщаем, что 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, направленные налогоплательщикам и (или) налоговым агентам, имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам, налоговым органам и налоговым агентам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента  
В.А.ПРОКАЕВ

03.09.2019

