

**Вопрос:** Об НДФЛ при продаже объекта недвижимого имущества в случае изменения размера доли в праве собственности на него.

**Ответ:**

## МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПИСЬМО

от 29 декабря 2020 г. N 03-04-05/115779

Департамент налоговой политики рассмотрел письмо от 08.11.2020 по вопросу уплаты налога на доходы физических лиц при продаже недвижимого имущества и сообщает, что в соответствии с [регламентом](#) Министерства финансов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 14.09.2018 N 194н, в Министерстве финансов Российской Федерации, 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.

[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 [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).

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

[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.**

**Исходя из изложенного изменение размера доли участника общей долевой собственности в**

праве собственности на объект недвижимого имущества не влечет для него прекращения права собственности на указанное имущество. При этом на основании [статьи 131](#) Гражданского кодекса изменение размера доли в праве собственности на имущество предусматривает государственную регистрацию такого изменения.

В этой связи если недвижимое имущество находилось в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более, исчисляемого с даты возникновения права общей долевой собственности на указанное недвижимое имущество, то полученный от его продажи доход освобождается 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  
В.В.САШИЧЕВ

29.12.2020

---