

Вопрос: Об НДФЛ и представлении [декларации](#) при продаже квартиры, перешедшей супруге по брачному договору.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 25 февраля 2019 г. N 03-04-05/11823

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение от 28.01.2019 по вопросу уплаты налога на доходы физических лиц при продаже квартиры, перешедшей супруге на основании брачного договора, 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.

Согласно [пункту 2 статьи 217.1](#) Кодекса, если иное не установлено [статьей 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).

В соответствии с [пунктом 1 статьи 256](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) и [пунктом 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. При этом не имеет значения, на имя кого из супругов оформлено такое имущество, а также кем из них вносились деньги при его приобретении.

[Пунктом 1 статьи 235](#) Гражданского кодекса установлено, 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. При этом на основании [статьи 131](#) Гражданского кодекса изменение состава собственников имущества предусматривает государственную регистрацию такого изменения.

Таким образом, минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества супругой исчисляется с даты первичной государственной регистрации супругом права собственности на квартиру, приобретенную в общую совместную собственность супругов.

В случае нахождения квартиры в собственности супруги в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более доход, полученный от ее продажи, не подлежит обложению налогом на доходы физических лиц.

Абзацем вторым пункта 4 статьи 229 Кодекса предусмотрено, что налогоплательщики вправе не указывать в налоговой декларации доходы, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения) в соответствии со [статьей 217](#) Кодекса (за исключением доходов, указанных в пунктах 60 и 66 статьи 217 Кодекса).

Учитывая изложенное, супруга вправе не представлять налоговую декларацию по доходам от продажи объекта недвижимого имущества, принадлежавшего ей более минимального предельного срока владения, если нет иных доходов, подлежащих декларированию.

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

25.02.2019
