

Вопрос: Об НДФЛ при продаже долей в квартире, находившихся в собственности детей менее минимального предельного срока владения, если квартира приобретена с использованием средств материнского капитала.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 6 декабря 2019 г. N 03-04-05/95017

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение от 14.11.2019 по вопросу уплаты налога на доходы физических лиц при продаже квартиры, приобретенной с использованием средств материнского капитала, 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).

Согласно [пункту 1 статьи 256](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и [пункту 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.

Таким образом, минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества супругами исчисляется с даты первичной государственной регистрации одним из супругов права собственности на квартиру, приобретенную в совместную собственность супругов, а в отношении

несовершеннолетних детей - с даты государственной регистрации права собственности на долю в квартире.

В этой связи если доли в квартире будут находиться в собственности несовершеннолетних детей менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, то у детей образуется доход, подлежащий обложению налогом на доходы физических лиц.

Согласно [пункту 1 статьи 210](#) Кодекса при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной форме, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды, определяемой в соответствии со [статьей 212](#) Кодекса.

Вместе с тем в соответствии с [подпунктом 1 пункта 1 статьи 220](#) Кодекса при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета при продаже имущества.

На основании [подпункта 1 пункта 2 статьи 220](#) Кодекса имущественный налоговый вычет, предусмотренный [подпунктом 1 пункта 1 статьи 220](#) Кодекса, предоставляется в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков или доли (долей) в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, установленного в соответствии со [статьей 217.1](#) Кодекса, не превышающем в целом 1 000 000 рублей.

Согласно [подпункту 3 пункта 2 статьи 220](#) Кодекса при реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их долям либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности).

Вместе с тем в соответствии с [подпунктом 2 пункта 2 статьи 220](#) Кодекса вместо получения имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц в соответствии с [подпунктом 1 пункта 2 статьи 220](#) Кодекса налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.

На основании [абзацев девятнадцатого - двадцать первого подпункта 2 пункта 2 статьи 220](#) Кодекса при получении дохода от продажи доли в объекте недвижимого имущества, приобретенной в соответствии с [частью 4 статьи 10](#) Федерального закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", налогоплательщик вправе уменьшить сумму своего облагаемого налогом дохода на величину фактически произведенных и документально подтвержденных расходов на приобретение этого объекта недвижимого имущества в размере, пропорциональном указанной доле налогоплательщика в объекте недвижимого имущества, при одновременном соблюдении следующих условий:

расходы на приобретение объекта недвижимого имущества произведены членом семьи налогоплательщика - владельцем сертификата (иного документа) на материнский (семейный) капитал и (или) его супругом (супругой);

величина расходов на приобретение объекта недвижимого имущества в доле, приходящейся на налогоплательщика, уменьшающая сумму облагаемого налогом дохода налогоплательщика, не учитывалась другими членами семьи налогоплательщика (их супругами) в целях налогообложения, за исключением случаев, предусмотренных [подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 220 Кодекса](#).

Кроме того, [абзацем двадцать вторым подпункта 2 пункта 2 статьи 220 Кодекса](#) предусмотрено, что положения [абзацев девятнадцатого - двадцать первого подпункта 2 пункта 2 статьи 220 Кодекса](#) применяются также в случае, если доля в объекте недвижимого имущества приобретена налогоплательщиком в качестве условия использования средств материнского (семейного) капитала, полученных за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов.

Таким образом, при продаже доли в квартире налогообложению подлежит не полная сумма полученного дохода, а сумма дохода, в частности, уменьшенная на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов на приобретение доли налогоплательщика в проданной квартире.

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
Р.А.СААКЯН

06.12.2019
