

Вопрос: Об НДФЛ при продаже земельных участков и квартир, образованных в результате раздела.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 28 октября 2016 г. N 03-04-05/63232

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение по вопросу обложения налогом на доходы физических лиц доходов, полученных от продажи объектов недвижимого имущества, и в соответствии со [статьей 34.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

В соответствии с [подпунктом 1 пункта 2 статьи 220](#) Кодекса при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи, в частности, квартиры, находившейся 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.

В соответствии с [пунктом 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 формах, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды.

Перечень доходов, освобождаемых от налогообложения, предусмотрен [статьей 217](#) Кодекса. Согласно положениям [пункта 17.1 статьи 217](#) Кодекса не подлежат налогообложению доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, с учетом особенностей, установленных [статьей 217.1](#) Кодекса.

В частности, [статьей 217.1](#) Кодекса установлено, что 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.

На основании положений [статьи 209](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

[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.

В соответствии с [пунктом 9 статьи 12](#) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон N 122-ФЗ) в случае раздела, выдела доли в натуре или других соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в новые разделы Единого государственного реестра прав и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

В новых разделах Единого государственного реестра прав и в новых делах правоустанавливающих документов делаются ссылки на разделы и дела, относящиеся к объектам недвижимого имущества, в результате действий с которыми внесены записи в новые разделы Единого государственного реестра прав и открыты новые дела правоустанавливающих документов.

Таким образом, [при определении в целях налогообложения срока владения объектом недвижимого имущества, по мнению Департамента, моментом возникновения права собственности на образованные в результате раздела квартиры \(без изменения внешних границ исходной квартиры\) следует считать дату первоначальной государственной регистрации права собственности на исходную квартиру, которая до момента отчуждения не выбывает из владения, пользования и распоряжения налогоплательщика.](#)

Что касается вопроса обложения налогом на доходы физических лиц доходов, полученных от продажи земельных участков, то согласно [пункту 1 статьи 11.4](#) Земельного кодекса Российской Федерации при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. При этом на основании [статьи 219](#) Гражданского кодекса право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

[Пунктом 9 статьи 12](#) Федерального закона N 122-ФЗ установлено, что в случае раздела, выдела доли в натуре или других соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в новые разделы Единого государственного реестра прав и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

В этой связи, [поскольку при разделе земельного участка возникают новые объекты права собственности, которым присваиваются новые кадастровые номера, а данный объект прекращает свое существование, срок нахождения в собственности образованных при таком разделе земельных участков для целей исчисления и уплаты налога на доходы физических лиц при продаже следует исчислять с даты регистрации вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.](#)

Данная позиция подтверждена [определением](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 13.05.2014 N 1129-О.

Заместитель директора Департамента
Р.А.СААКЯН

28.10.2016
