

**Вопрос:** Об НДФЛ при продаже в 2016 г. квартиры, если в 2008 и 2013 гг. супругами приобретены комнаты в ней, а в 2014 г. комнаты объединены в квартиру.

**Ответ:**

## МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПИСЬМО

от 3 ноября 2017 г. N 03-04-05/72486

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

Из обращения следует, что в 2008 году супругами приобретена комната. Вторая комната была приобретена ими в 2013 году. В 2014 году комнаты были объединены в квартиру, которая продана в 2016 году.

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.

Согласно [пункту 17.1 статьи 217](#) Кодекса (в редакции, применяемой в отношении объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность до 1 января 2016 года) не подлежат обложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи недвижимого имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более.

На основании положений [статьи 209](#) Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Российской Федерации 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.

Таким образом, действующее законодательство не предусматривает в качестве основания прекращения права собственности на недвижимое имущество объединение двух объектов недвижимости в один с последующей постановкой на кадастровый и технический учет ([Определение](#) Верховного Суда Российской Федерации от 06.04.2016 N 70-КГ15-16).

Следовательно, **при определении в целях налогообложения срока владения объектом**

недвижимого имущества моментом возникновения права собственности на образованную в результате объединения комнат квартиру (в пределах общих границ исходных комнат налогоплательщика) следует считать дату первоначальной государственной регистрации права собственности на исходные комнаты, которые до момента отчуждения не выбывают из владения, пользования и распоряжения налогоплательщика. При этом в ситуации, когда даты государственной регистрации права собственности на исходные комнаты не совпадают, при определении в целях налогообложения срока владения объектом недвижимого имущества следует считать наиболее позднюю из таких дат.

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

03.11.2017

---