



МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ  
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(УФНС России по Московской области)

,125284,Москва г.,,Хорошевское ш,12А,,  
www.nalog.gov.ru

16.12.2021 № 5000-00-11-2021/000147

На № 2021120701004397

О рассмотрении обращения

Личный кабинет

Уважаемый

УФНС России по Московской области, рассмотрев Ваше обращение по вопросу налогообложения дохода от продажи квартиры в случае, когда квартира была приобретена на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, сообщает следующее.

Налогообложение доходов физических лиц регламентируется положениями главы 23 «Налог на доходы физических лиц» Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

Согласно п. 1 ст. 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.

В соответствии с положениями пп. 5 п. 1 ст. 208 и ст. 209 Кодекса доходы от реализации недвижимого имущества, находящегося в Российской Федерации, являются объектом налогообложения по налогу на доходы физических лиц.

Перечень доходов, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения), определен ст. 217 Кодекса.

На основании п. 17.1 ст. 217 Кодекса не подлежат налогообложению доходы, получаемые физическими лицами за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе с учетом особенностей, установленных ст. 217.1 Кодекса.

С учетом п. 2 ст. 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.

Пунктом 4 ст. 217.1 Кодекса установлено, что минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 217.1 Кодекса, когда минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, доходы от продажи которого освобождаются от налогообложения, составляет три года.

В отношении объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность до 1 января 2016 года, применяются положения п. 17.1 ст. 217 Кодекса в редакции, действовавшей до 1 января 2016 года, в соответствии с которыми не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи квартир, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более.

Физические лица, получившие неподлежащие налогообложению доходы от продажи недвижимого имущества, находившегося в собственности в течение минимального предельного срока владения и более, освобождаются от обязанности представлять в налоговый орган налоговую декларацию по налогу на доходы физических лиц.

Срок нахождения имущества в собственности определяется как период его непрерывного нахождения в собственности налогоплательщика до момента отчуждения.

Федеральным законом от 23.11.2020 №374-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон

№374-ФЗ) п. 2 ст. 217.1 Кодекса дополнен абзацем, которым уточняется порядок исчисления минимального предельного срока владения жилым помещением в случае его продажи.

Из указанного абзаца п. 2 ст. 217.1 Кодекса в редакции Федерального закона №374-ФЗ следует, что в случае продажи жилого помещения, приобретенного налогоплательщиком по договору участия в долевом строительстве (по договору инвестирования долевого строительства) или по другому договору, связанному с долевым строительством, минимальный предельный срок владения таким жилым помещением исчисляется с даты полной оплаты стоимости такого жилого помещения в соответствии с соответствующим договором, в которой для указанных целей не учитывается дополнительная оплата в связи с увеличением площади

указанного жилого помещения после ввода в эксплуатацию соответствующего объекта строительства.

В соответствии с п. 8 ст. 9 Федерального закона №374-ФЗ действие положений ст. 217.1 Кодекса в редакции Федерального закона №374-ФЗ распространяется на доходы физических лиц, полученные начиная с налогового периода 2019 года.

Из этого следует, что если квартира была приобретена по договору участия в долевом строительстве или по другому договору, связанному с долевым строительством, то начиная с 2019 года при её продаже минимальный предельный срок владения такой квартирой исчисляется с даты полной оплаты ее стоимости по договору.

Из Вашего обращения следует, что Вы на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома 02.12.2015 года приобрели право требования на квартиру, которую оформили в собственность 26.08.2016 года. Полная оплата стоимости квартиры по договору произведена 22.12.2015 года.

В рассматриваемом случае, поскольку квартира находится у Вас во владении более минимального предельного срока, т.е. более трех лет, то полученный доход в случае продажи указанной в обращении квартиры не подлежит декларированию и налогообложению налогом на доходы физических лиц.

Благодарим Вас за использование сервиса «Личный кабинет налогоплательщика»!



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

сведения о сертификате ЭП

Сертификат: 1206e000bead0dbb478410837c456009  
Владелец: Комзов Александр Владимирович  
Управление ФНС России по Московской области  
Действителен: с 11.10.2021 по 11.10.2022

Заместитель руководителя - Советник  
государственной гражданской службы  
Российской Федерации 1 класса

А. В. Комзов

