

**Вопрос:** О минимальном сроке владения жилым помещением, полученным по договору участия в долевом строительстве, права и обязанности по которому перешли в порядке наследования, в целях НДФЛ при его продаже.

**Ответ:**

## **МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **ПИСЬМО**

**от 8 июня 2021 г. N 03-04-05/44981**

Департамент налоговой политики рассмотрел обращение от 09.04.2021 и сообщает, что в соответствии с Регламентом Минфина России, утвержденным приказом Минфина России от 14.09.2018 N 194н, в Минфине России, 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) по вопросу налогообложения доходов физических лиц от продажи недвижимого имущества разъясняем следующее.

Согласно пункту 17.1 статьи 217 и пункту 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.

На основании пункта 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.

На основании пункта 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Таким образом, по общему правилу минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества исчисляется с даты государственной регистрации на него права собственности.

В то же время абзацем четвертым пункта 2 статьи 217.1 Кодекса (введен Федеральным законом от 23.11.2020 N 374-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации") предусмотрено, что в целях статьи 217.1 Кодекса в случае продажи жилого помещения или доли (долей) в нем, приобретенных налогоплательщиком, в частности, по договору участия в долевом строительстве, минимальный предельный срок владения таким жилым помещением или долей (долями) в нем исчисляется с даты полной оплаты стоимости такого жилого помещения или доли (долей) в нем в соответствии с указанным договором.

В соответствии с частью 7 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) в случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

Частью 8 статьи 4 Федерального закона N 214-ФЗ существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ, входят в состав

---

наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента, для целей налогообложения доходов физических лиц минимальный предельный срок владения жилым помещением, полученным налогоплательщиком по договору участия в долевом строительстве, права и обязанности по которому перешли в порядке наследования, исчисляется со дня открытия наследства при условии, что наследодателем осуществлена полная оплата стоимости жилого помещения в соответствии с указанным договором участия в долевом строительстве.

В случае если наследодателем - участником долевого строительства обязанности по договору исполнены не в полном объеме и впоследствии уплату обусловленной договором стоимости осуществляет наследник, будучи стороной по договору, то минимальный предельный срок владения жилым помещением исчисляется с даты полной оплаты стоимости такого жилого помещения наследником.

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.ЛЫКОВ  
08.06.2021

---