

УФНС России по Московской области (далее – Управление), рассмотрев Ваше обращение от 23.01.2021 (от 23.01.2021 вх. № 00655/ЗГ) по вопросу налогообложения дохода от продажи квартиры, право собственности на которую зарегистрировано на основании свидетельства о праве на наследство, которое состоит из имущественных прав на объект долевого строительства (квартира), сообщает следующее.

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

Пунктом 1 статьи 210 Кодекса установлено, что при определении налоговой базы учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной форме.

В соответствии с положениями ст. 208 и ст. 209 Кодекса доходы от реализации 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.

В соответствии с 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, указанных в п. 3 ст. 217.1 Кодекса.

С учетом положения п. 3 ст. 217.1 Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, доходы от продажи которого освобождаются от налогообложения, составляет три года в случае, если:

- 1) право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации;
- 2) право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в результате приватизации;
- 3) право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком — плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением;
- 4) в собственности налогоплательщика (включая совместную собственность супругов) на дату государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданный объект недвижимого имущества в виде комнаты, квартиры, жилого дома, части квартиры, части жилого дома (далее в настоящем подпункте — жилое помещение) или доли в праве собственности на жилое помещение не находится иного жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение).

При этом в целях настоящего подпункта не учитывается жилое помещение (доля в праве собственности на жилое помещение), приобретенное (приобретенная) в собственность налогоплательщика и (или) его супруга (супруги) в течение 90 календарных дней до даты государственной регистрации перехода права собственности на проданное жилое

помещение (проданную долю в праве собственности на жилое помещение) от налогоплательщика к покупателю.

Согласно п. 2 ст. 214.10 Кодекса в случае, если доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества меньше, чем кадастровая стоимость этого объекта, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на проданный объект недвижимого имущества (в случае образования этого объекта недвижимого имущества в течение налогового периода — кадастровая стоимость этого объекта недвижимого имущества, определенная на дату его постановки на государственный кадастровый учет), умноженная на понижающий коэффициент 0,7, в целях налогообложения доходы налогоплательщика от продажи этого объекта недвижимого имущества принимаются равными умноженной на понижающий коэффициент 0,7 соответствующей кадастровой стоимости этого объекта недвижимого имущества.

В рассматриваемой ситуации Вы унаследовали права и обязанности на объект долевого строительства – квартиру, при этом права и обязанности на указанный объект долевого строительства принадлежали наследодателю на основании договора участия в долевом строительстве.

Согласно ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Следовательно, срок нахождения у Вас в собственности квартиры, являющейся объектом долевого строительства, следует определять с даты ее регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в рассматриваемой ситуации с 19.06.2020 года.

Таким образом, в Вашей ситуации минимальный предельный срок владения квартирой составляет пять лет, после истечения которого отсутствует обязанность по предоставлению налоговой декларации ф. 3-НДФЛ и декларирования дохода, полученного от его продажи.

Однако, если указанная квартира на момент продажи будет находиться у Вас в собственности три года и более (но менее пяти лет), и при этом будут соблюдены условия, изложенные по тексту настоящего письма, установленные пп. 4 п. 3 ст. 217.1 Кодекса, то обязанность по предоставлению налоговой декларации ф. 3-НДФЛ и уплате НДФЛ с полученного дохода также будет отсутствовать. В случае продажи квартиры, принадлежащей Вам менее минимального срока владения, у Вас возникает обязанность по предоставлению налоговой декларации ф. 3-НДФЛ, в которой Вы обязаны указать доход от ее продажи, определяемый с учетом положений п. 2 ст. 214.10 Кодекса.

Приложение: в электронном виде во второй адрес.

Заместитель руководителя,
советник государственной гражданской
службы Российской Федерации 1 класса А.В. Комзов