

Вопрос: О применении освобождения от НДФЛ при продаже жилого помещения, если в собственности налогоплательщика, а также членов его семьи находятся иные жилые помещения.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМА

от 16 июня 2022 г. N 03-04-05/57061, от 14 февраля 2022 г. N 03-04-05/9868

Департамент налоговой политики рассмотрел обращение по вопросу налогообложения доходов физических лиц, полученных от продажи недвижимого имущества, и в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

В соответствии с пунктом 17.1 статьи 217 и пунктом 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.

При этом согласно пункту 2.1 статьи 217.1 Кодекса доход от продажи объекта недвижимого имущества в виде комнаты, квартиры, жилого дома, части квартиры, части жилого дома (далее - жилое помещение) или доли в праве собственности на жилое помещение освобождается от налогообложения независимо от срока нахождения в собственности налогоплательщика продаваемого жилого помещения или доли в праве собственности на жилое помещение, если одновременно соблюдаются установленные условия.

В частности, абзацем шестым пункта 2.1 статьи 217.1 Кодекса установлено, что для целей применения указанного пункта должно соблюдаться условие, которым предусмотрено, что налогоплательщику, его супругу (супруге), его детям (в том числе усыновленным), не достигшим возраста 18 лет, его родителям (если налогоплательщик является лицом, не достигшим возраста, указанного в абзаце втором настоящего пункта) на дату государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданное жилое помещение или долю в праве собственности на жилое помещение не принадлежит в совокупности более 50 процентов в праве собственности на иное жилое помещение с общей площадью, превышающей общую площадь в приобретенном жилом помещении, независимо от размера приобретаемой доли налогоплательщика в соответствующем праве собственности.

Исходя из изложенного в целях соблюдения указанного условия в собственности налогоплательщика, а также членов его семьи, указанных в абзаце шестом пункта 2.1 статьи 217.1 Кодекса, не может находиться, в частности, иное жилое помещение общей площадью большей, чем приобретаемое жилое помещение. **Общая площадь жилых помещений не суммируется.**

В этой связи при соблюдении условий, установленных пунктом 2.1 статьи 217.1 Кодекса, доход от продажи жилого помещения освобождается от налогообложения налогом на доходы физических лиц.

Заместитель директора Департамента
Р.А.ЛЫКОВ
