



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

29.04.2022 № 03-04-05/73731

Тараканову Е.В.

На № _____

et3737@yandex.ru

Уважаемый Евгений Викторович,

Департамент налоговой политики рассмотрел Ваше обращение от 28.05.2022 по вопросу налогообложения доходов физических лиц и в соответствии со статьей 34² Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 228 Кодекса предусмотрено, что физические лица производят исчисление и уплату налога на доходы физических лиц исходя из сумм, полученных от продажи имущества, принадлежащего этим лицам на праве собственности, и имущественных прав, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 17¹ статьи 217 Кодекса, когда такие доходы не подлежат налогообложению.

При продаже имущества, право собственности на которое зарегистрировано на одного из супругов, на основании пунктов 2 и 3 статьи 228 Кодекса налогоплательщик обязан самостоятельно исчислить сумму налога, подлежащего уплате в соответствующий бюджет, в порядке, установленном статьей 225 Кодекса, а также представить в налоговый орган по месту своего учета соответствующую налоговую декларацию. При этом второму супругу налоговую декларацию представлять не требуется.

В то же время согласно пункту 17¹ статьи 217 и пункту 2 статьи 217¹ 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 217¹ Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в пункте 3 статьи 217¹ Кодекса.

В частности, подпунктом 4 пункта 3 статьи 217¹ Кодекса установлено, что минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет три года в случае, если в собственности налогоплательщика (включая

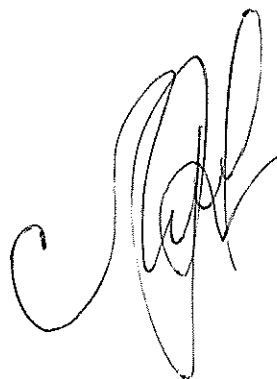
совместную собственность супругов) на дату государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданный объект недвижимого имущества в виде комнаты, квартиры, жилого дома, части квартиры, части жилого дома (далее - жилое помещение) или доли в праве собственности на жилое помещение не находится иного жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение).

При этом на основании абзаца второго подпункта 4 пункта 3 статьи 217¹ Кодекса в целях указанного 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.

Таким образом, в случае нахождения недвижимого имущества в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения указанным имуществом и более доход, полученный от его продажи, не подлежит обложению налогом на доходы физических лиц.

В случае продажи недвижимого имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, доход, полученный от его продажи, подлежит обложению налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке.

Заместитель директора Департамента



Р.А. Лыков