

ПИСЬМО МИНФИНА РОССИИ от 07.04.2023 № 03-04-05/31253

Департамент налоговой политики рассмотрел обращение от 07.02.2023 по вопросу исчисления минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и в соответствии со статьей 34.2 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 17.1 статьи 217 Кодекса, когда такие доходы не подлежат налогообложению.

Согласно пункту 17.1 статьи 217 Кодекса освобождаются от налогообложения доходы, получаемые физическими лицами за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе, с учетом особенностей, установленных статьей 217.1 Кодекса.

На основании пункта 2 статьи 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.

В соответствии с пунктом 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.

Если вышеуказанное условие, установленное статьей 217.1 Кодекса, не выполняется, то доход от продажи недвижимого имущества подлежит обложению налогом на доходы физических лиц в установленном порядке.

На основании пункта 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 для целей налогообложения минимальный предельный срок владения проданным объектом недвижимого имущества исчисляется с даты государственной регистрации на него права собственности.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

В этой связи, поскольку при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков возникают новые объекты права собственности, а первичные объекты прекращают свое существование, срок нахождения в

собственности образованных при вышеуказанных действиях земельных участков для целей исчисления и уплаты налога на доходы физических лиц при их продаже следует исчислять с даты государственной регистрации прав на вновь образованные земельные участки.

Заместитель директора Департамента

Р.А. Лыков