

ПИСЬМО ФНС РОССИИ от 14.11.2022 № БС-4-11/15352@
«О ПРИМЕНЕНИИ ПУНКТА 2.1 СТАТЬИ 217.1 НК РФ»
(ВМЕСТЕ С ПИСЬМОМ МИНФИНА РОССИИ ОТ 09.11.2022 № 03-04-07/108875)

Федеральная налоговая служба направляет для сведения и использования в работе письмо Министерства финансов Российской Федерации от 09.11.2022 N 03-04-07/108875 по вопросу применения нормы пункта 2.1 статьи 217.1 Налогового кодекса Российской Федерации.

Доведите настоящее письмо до нижестоящих налоговых органов.

Действительный
государственный советник
Российской Федерации
2 класса
С.Л.БОНДАРЧУК

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 9 ноября 2022 г. N 03-04-07/108875

Департамент налоговой политики рассмотрел письмо ФНС России и по вопросу налогообложения доходов физических лиц сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 17.1 статьи 217 и пунктом 2 статьи 217.1 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) 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 четвертым пункта 2.1 статьи 217.1 Кодекса установлено условие, что общая площадь приобретенного жилого помещения или его кадастровая стоимость,

определяемые с учетом совокупного размера долей налогоплательщика и членов его семьи, указанных в абзаце втором пункта 2.1 статьи 217.1 Кодекса, превышает соответственно общую площадь в проданном жилом помещении или его кадастровую стоимость, определяемые с учетом совокупного размера долей налогоплательщика и членов его семьи, указанных в абзаце втором пункта 2.1 статьи 217.1 Кодекса.

Таким образом, вышеуказанным положением предусмотрено сравнение жилых помещений по их общей площади или по их кадастровой стоимости.

В том случае, если общая площадь приобретенного жилого помещения или его кадастровая стоимость превышает соответственно общую площадь в проданном жилом помещении или его кадастровую стоимость, то условие, установленное абзацем четвертым пункта 2.1 статьи 217.1 Кодекса, считается выполненным. При этом общая площадь или кадастровая стоимость каждого жилого помещения, проданного налогоплательщиком и (или) членом его семьи, указанным в абзаце втором пункта 2.1 статьи 217.1 Кодекса, сравнивается с общей площадью или кадастровой стоимостью приобретенного жилого помещения.

Учитывая изложенное, если при продаже двух жилых помещений в отношении каждого из указанных жилых помещений выполняется условие, установленное абзацем четвертым пункта 2.1 статьи 217.1 Кодекса, и выполняются все остальные условия, предусмотренные пунктом 2.1 статьи 217.1 Кодекса, то доход от продажи каждого из этих жилых помещений освобождается от налогообложения.

Директор Департамента

Д.В.ВОЛКОВ