

ПИСЬМО ФНС РОССИИ от 18.09.2023 № БС-4-11/11857@

Примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеется в виду письмо Минфина России от 12.09.2023 N 03-04-07/87163, а не от 04.08.2023 N 03-04-07/73249.

Федеральная налоговая служба в дополнение к ранее направленному письму Министерства финансов Российской Федерации от 25.10.2022 N БС-4-11/14345@ направляет для сведения и использования в работе письмо Минфина России от 04.08.2023 N 03-04-07/73249 о порядке исчисления минимального предельного срока владения объектом недвижимости в целях применения статьи 217.1 Налогового кодекса Российской Федерации.

Доведите указанное письмо до нижестоящих налоговых органов и налогоплательщиков.

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

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 12 сентября 2023 г. N 03-04-07/87163

Департамент налоговой политики (далее - Департамент) рассмотрел письмо Федеральной налоговой службы по вопросу налогообложения доходов физических лиц, полученных от продажи недвижимого имущества, и сообщает следующее.

Согласно пункту 1 статьи 210 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц (далее - НДФЛ) учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной форме, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды, определяемой в соответствии со статьей 212 Кодекса.

Вместе с тем статьей 217 Кодекса предусмотрен перечень доходов, освобождаемых от обложения налогом на доходы физических лиц.

В частности, на основании пункта 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 217.1 Кодекса, если иное не установлено указанной статьей, 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 статьи 217.1 Кодекса установлено, что минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в пункте 3 статьи 217.1 Кодекса.

В то же время согласно пункту 6 статьи 217.1 Кодекса законом субъекта Российской Федерации минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, установленный пунктом 4 статьи 217.1 Кодекса, для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества может быть уменьшен вплоть до нуля.

По мнению Департамента, особенности налогообложения доходов физических лиц от продажи недвижимого имущества, установленные законом субъекта Российской Федерации, применяются физическими лицами, являющимися плательщиками НДФЛ в отношении указанных доходов по месту жительства (месту учета по иному основанию, установленному Кодексом, - при отсутствии места жительства) в таком субъекте Российской Федерации на момент государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданный объект недвижимого имущества.

Директор Департамента

Д.В.ВОЛКОВ