

ПИСЬМО МИНФИНА РОССИИ от 14.04.2023 № 03-04-05/34012

Департамент налоговой политики рассмотрел обращение от 08.02.2023 по вопросу налогообложения доходов физических лиц, полученных при продаже 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.

На основании пункта 17.1 статьи 217 и пункта 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.

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.

Для объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность до 01.01.2016, минимальный предельный срок владения таким имуществом составляет три года (пункт 17.1 статьи 217 Кодекса в редакции до 01.01.2016).

Пунктом 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) установлено, что 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 срок владения объектом недвижимого имущества для целей налогообложения определяется с даты государственной регистрации на него права собственности.

В то же время в соответствии с пунктом 1 статьи 256 Гражданского кодекса и пунктом 1 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. При этом не имеет значения, на имя кого из супругов оформлено такое имущество, а также кем из них вносились деньги при его приобретении.

Согласно абзацу второму пункта 4 статьи 256 Гражданского кодекса в случае смерти одного из супругов пережившему супругу принадлежит доля в праве на общее имущество супругов, равная одной второй, если иной размер доли не был определен брачным договором, совместным завещанием супругов, наследственным договором или решением суда.

В этой связи, если недвижимое имущество приобретено в совместную собственность супругов, минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества каждым из супругов исчисляется с даты государственной регистрации одним из супругов

права собственности на такое недвижимое имущество. При этом дата перехода доли в указанном недвижимом имуществе в собственность одного из супругов от другого супруга в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, не изменяет вышеизложенный порядок.

Одновременно сообщаем, что в части вопроса применения наследственного права требуется разъяснение Минюста России.

При поступлении разъяснений будет дан дополнительный ответ.

Заместитель директора Департамента

Р.А.ЛЫКОВ

14.04.2023