

# Министерство финансов Российской Федерации

## Письмо

**№ 03-04-05/9326 от 03.02.2025** Об уменьшении

**дохода от продажи земельного участка на расходы, связанные с приобретением земельного участка, из которого он образован путем раздела, в целях НДФЛ**

**Вопрос:** В 2022 г. физлицо купило в СНТ земельный участок площадью 20 соток за 4 млн руб. В 2023 г. проведено размежевание этого участка, он разделен на два площадью по 10 соток. В 2024 г. физлицо продало один из этих участков за 2 млн 550 тыс. руб. Возможно ли учесть расходы на покупку земельного участка при расчете НДФЛ и в какой пропорции?

**Ответ:** Департамент налоговой политики (далее - Департамент) рассмотрел обращение от 04.12.2024 по вопросу налогообложения доходов физических лиц от продажи недвижимого имущества и в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 228 Кодекса установлено, 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 1 статьи 210 Кодекса при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц 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 согласно пункту 1 статьи 220 Кодекса при определении размера налоговой базы по доходам от продажи имущества налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета.

Так, с учетом положений подпунктов 1 и 2 пункта 2 статьи 220 Кодекса налогообложению подлежит не полная сумма полученного дохода от продажи земельного участка, а сумма дохода, уменьшенная на размер имущественного налогового вычета, не превышающего в целом 1 000 000 рублей, или на сумму фактически произведенных налогоплательщиком и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением проданного земельного участка.

Особого порядка признания расходов в целях налогообложения, связанных с приобретением образованных в результате раздела земельных участков, Кодексом не предусмотрено.

Учитывая, что в рассматриваемом случае прекращение права собственности на первоначальный объект недвижимого имущества не связано с приобретением права собственности на указанный объект другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества, для определения суммы расходов на приобретение каждого из таких участков, по мнению Департамента, будет обоснованно разделить сумму понесенных расходов на приобретение первоначального участка пропорционально площади каждого участка, образованного в результате раздела первоначального земельного участка.

Заместитель директора Департамента

Р.А.ЛЫКОВ

03.02.2025