

Министерство финансов Российской Федерации

Письмо

№ 03-04-05/106637 от 31.10.2024

Об исчислении минимального срока владения недвижимым имуществом в целях освобождения от НДФЛ при изменении совместной собственности на долевую при его продаже

Вопрос: Об исчислении минимального срока владения недвижимым имуществом в целях освобождения от НДФЛ при изменении совместной собственности на долевую при его продаже.

Ответ: Департамент налоговой политики (далее - Департамент) рассмотрел обращение от 02.09.2024 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 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 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Исходя из изложенного изменение в Едином государственном реестре недвижимости вида права с совместной собственности на долевую собственность, по мнению Департамента, не влечет для участников общей собственности прекращения права собственности на указанное имущество.

В этой связи если недвижимое имущество находилось в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более, исчисляемого с даты возникновения права совместной собственности на указанное недвижимое имущество, то полученный от его продажи доход освобождается от обложения налогом на доходы физических лиц.

Одновременно сообщаем, что в соответствии с Регламентом Минфина России, утвержденным приказом Минфина России от 14.09.2018 N 194н, в Минфине России, если законодательством не установлено иное, не рассматриваются по существу обращения по оценке конкретных хозяйственных ситуаций.

Заместитель директора Департамента

Р.А.ЛЫКОВ

31.10.2024