**Министерство финансов Российской Федерации**

**Письмо**

**№ 03-04-05/102531 от 23.10.2024**

**Об НДФЛ при продаже недвижимого имущества, если законом субъекта РФ уменьшен минимальный предельный срок владения таким имуществом**

**Вопрос:** Об НДФЛ при продаже недвижимого имущества, если законом субъекта РФ уменьшен минимальный предельный срок владения таким имуществом.

**Ответ:**Департамент налоговой политики (далее - Департамент) рассмотрел обращение от 26.09.2024 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.

Согласно пункту 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 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 налога на доходы физических лиц 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.

Заместитель директора Департамента

Р.А.ЛЫКОВ

23.10.2024

<https://www.klerk.ru/doc/631758/>