

Дата решения: 16.02.2024

Номер решения: БВ-2-9/2268@

Налоговый орган, вынесший решение: Центральный аппарат ФНС России

Статья нормативно - правового акта: [Статья 217.1 НК РФ](#)

Вид налога: Налог на доходы физических лиц

Нормативно – правовой акт: Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)

Тема спора: Исчисление минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, приобретенного по предварительному договору купли-продажи, содержащему условия договора участия в долевом строительстве

Позиция налогового органа, решение которого обжалуется: по результатам камеральной налоговой проверки заявителя по НДФЛ за 2021 год вынесено решение о привлечении к налоговой ответственности за совершение налогового правонарушения. Основанием для вынесения указанного решения послужил установленный инспекцией факт непредставления налогоплательщиком налоговой декларации по НДФЛ за 2021 год, а также неуплаты налога с дохода, полученного от продажи квартиры, находившейся в его собственности менее минимального предельного срока владения (с 28.05.2020 (дата определения суда) по 02.03.2021)).

Позиция налогоплательщика: обжалуя позицию инспекции, привел довод о том, что квартира находилась в его собственности более пяти лет, поскольку приобретена на основании предварительного договора, который по своей правовой природе является договором долевого участия в строительстве и полностью оплачен заявителем на дату подписания указанного договора.

Правовая позиция вышестоящего налогового органа, принявшего решение по жалобе:

Между заявителем (покупатель) и юридическим лицом (продавец) заключен предварительный договор от 30.07.2010 (далее – предварительный договор), в соответствии с которым стороны договорились в будущем заключить между собой договор купли-продажи квартиры не позднее тридцати рабочих дней после даты государственной регистрации продавцом своего права собственности на вновь отстроенный объект недвижимости (квартира).

В день заключения предварительного договора (30.07.2010) заявителем оплачена полная стоимость квартиры, предусмотренная предварительным договором.

После выполнения заявителем всех обязательств перед юридическим лицом по предварительному договору, с ним не был заключен основной договор, юридическое лицо не оформило и не представило в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, пакет правоустанавливающих документов на квартиру для регистрации своего права собственности для дальнейшей передачи ее заявителю по основному

договору купли-продажи. В этой связи заявитель обратился в арбитражный суд с требованием о признании за ним права собственности на квартиру.

Определением арбитражного суда (далее – суд) от 28.05.2020 за заявителем признано право собственности на квартиру. Указанное право зарегистрировано за заявителем в Едином государственном реестре недвижимости 17.07.2020.

В дальнейшем заявитель продал квартиру на основании договора купли-продажи от 25.02.2021. Право собственности заявителя на квартиру прекращено – 02.03.2021.

Согласно пункту 17.1 статьи 217 и пункту 2 статьи 217.1 НК РФ освобождаются от налогообложения доходы, получаемые физическими лицами за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

В случаях, не указанных в пункте 3 статьи 217.1 НК РФ, минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет (пункт 4 статьи 217.1 НК РФ).

Абзацем четвертым пункта 2 статьи 217.1 НК РФ установлено, что в целях статьи 217.1 НК РФ в случае продажи жилого помещения, приобретенного налогоплательщиком, в частности, по договору участия в долевом строительстве, минимальный предельный срок владения таким жилым помещением исчисляется с даты полной оплаты стоимости такого жилого помещения в соответствии с указанным договором.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно правовой позиции, изложенной в кассационном определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 12.07.2019 № 44-КА19-2, пункте 1 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 19.07.2017, действие Закона № 214-ФЗ распространяется также на отношения, возникшие при совершении сделок по привлечению денежных средств граждан иными способами (в т.ч. заключение предварительного договора купли-продажи

жилых помещений в объекте строительства) в случаях, если с учетом существа фактически сложившихся отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве.

В рассматриваемом случае предварительный договор предусматривает строительство застройщиком и передачу квартиры в строящемся доме заявителю, внесшему денежные средства на строительство.

Согласно условиям предварительного договора, денежные средства заявителя привлечены для строительства квартиры в многоквартирном доме.

Поскольку содержание предварительного договора содержит условия договора участия в долевом строительстве, минимальный предельный срок владения заявителем квартирой подлежит исчислению с даты полной оплаты стоимости по предварительному договору, то есть с 30.07.2010, следовательно, на дату продажи квартиры в 2021 году заявитель владел ею более минимального предельного срока.

Решением ФНС России жалоба удовлетворена.