



Вопрос: Об НДФЛ при продаже в 2017 г. квартиры, приватизированной в 2005 г. в общую долевую собственность двух лиц, если...

Вопрос: Об НДФЛ при продаже в 2017 г. квартиры, приватизированной в 2005 г. в общую долевую собственность двух лиц, если в 2013 г. одно физлицо получило по наследству долю в праве собственности на квартиру второго физлица.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 7 марта 2018 г. N 03-04-05/14436

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение по вопросу уплаты налога на доходы физических лиц и в соответствии со [статьей 34.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Из обращения следует, что квартира была приватизирована в 2005 году и находилась в общей долевой собственности двух собственников. В связи со смертью в 2013 году одного из собственников оставшийся получил его долю в праве собственности на квартиру в порядке наследования. В настоящее время физическое лицо является единственным собственником квартиры, которую продало в 2017 году.

В соответствии с [пунктом 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 формах, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды.

[Пунктом 17.1 статьи 217](#) Кодекса (в редакции, действующей в отношении имущества, приобретенного в собственность до 1 января 2016 года) не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 235](#) Гражданского кодекса Российской Федерации 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 состава собственников, в том числе переход имущества к одному из участников общей долевой собственности, не влечет для этого лица прекращения права собственности на указанное имущество. При этом на основании [статьи 131](#) Гражданского кодекса Российской Федерации изменение состава собственников имущества предусматривает государственную регистрацию такого изменения.

Таким образом, изменение размера доли налогоплательщика в праве собственности на квартиру не прерывает срок нахождения указанного имущества в собственности налогоплательщика.

Учитывая изложенное, поскольку квартира находилась в собственности налогоплательщика (независимо от изменения размера доли в праве собственности на указанную квартиру) более трех лет, то доходы от продажи указанной квартиры не подлежат обложению налогом на доходы физических лиц.

Настоящее письмо Департамента не содержит правовых норм, не конкретизирует нормативные предписания и не является нормативным правовым актом. Письменные разъяснения Минфина России по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам, налоговым агентам и налоговым органам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента
Р.А.СААКЯН

07.03.2018
