



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

25.07.2023 № 03-04-07/69247

Федеральная налоговая служба

На № _____

Департамент налоговой политики (далее – Департамент) рассмотрел письма Федеральной налоговой службы от 18.11.2020 № БС-4-11/18861@ и от 16.08.2022 № СД411/10720@ по вопросу налогообложения доходов физических лиц, полученных от продажи недвижимого имущества, и сообщает следующее.

На основании пункта 17¹ статьи 217 и пункта 2 статьи 217¹ Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) 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.

Согласно пункту 4 статьи 217¹ Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в пункте 3 статьи 217¹ Кодекса.

Так, в частности, подпунктом 1 пункта 3 статьи 217¹ Кодекса установлено, что минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, доходы от продажи которого освобождаются от налогообложения, составляет три года, в случае если право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в порядке наследования.

На основании пункта 2 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Вместе с тем в соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 218 Гражданского кодекса в случае смерти гражданина право собственности на принадлежащее ему ранее имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Статьями 1114 и 1152 Гражданского кодекса установлено, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства,

которым является день смерти гражданина, независимо от времени его фактического принятия, а также момента государственной регистрации права наследника на наследованное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Таким образом, у наследника, вступившего в права наследства, право собственности на наследованное имущество возникает со дня смерти наследодателя независимо от даты государственной регистрации этих прав.

Кроме того, пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса предусмотрено, 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 размера доли участника общей долевой собственности в праве собственности на объект недвижимого имущества, в результате перехода к нему доли имущества от другого участника общей долевой собственности, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, не влечет для него прекращения права собственности на указанное имущество. При этом на основании статьи 131 Гражданского кодекса изменение размера доли в праве собственности на имущество предусматривает государственную регистрацию такого изменения.

В этой связи, по мнению Департамента, минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества для целей налогообложения, в случае приобретения объекта недвижимого имущества в собственность долями по разным основаниям, определяется исходя из условий первичного возникновения права общей долевой собственности на такой объект недвижимого имущества.

В случае, если первичное право общей долевой собственности возникло на основании договора купли-продажи, то минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет. Если первичное право общей долевой собственности возникло в случаях, указанных в пункте 3 статьи 217¹ Кодекса, то минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества – три года.

Директор Департамента



Д.В. Волков