



**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)**

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

11.01.2019 № 03-04-07/442

На № _____

Федеральная налоговая служба

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел письмо Федеральной налоговой службы от 07.12.2018 № БС-4-11/23820@ по вопросу налогообложения доходов, полученных при продаже недвижимого имущества, образованного в результате раздела исходного объекта недвижимого имущества, и сообщает следующее.

Из текста вышеуказанного письма Федеральной налоговой службы следует, что физическим лицом была приобретена двухэтажная квартира, которая впоследствии разделена на две квартиры поэтажно, на каждую квартиру зарегистрировано право собственности. До истечения минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, установленного положениями статьи 217¹ Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), одна из квартир продана.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета при продаже имущества.

На основании подпункта 1 пункта 2 статьи 220 Кодекса имущественный налоговый вычет, предусмотренный подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса, предоставляется в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков или доли (долей) в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, установленного в соответствии со статьей 217¹ Кодекса, не превышающем в целом 1 000 000 рублей.

Вместо получения указанного имущественного налогового вычета налогоплательщик вправе на основании подпункта 2 пункта 2 статьи 220 Кодекса

уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.

Особого порядка признания расходов в целях налогообложения, связанных с приобретением образованных в результате раздела объектов недвижимого имущества, Кодексом не предусмотрено.

Учитывая, что в случае раздела объекта недвижимого имущества прекращение права собственности на первоначальный объект недвижимого имущества не связано с приобретением права собственности на указанный объект другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества, определение сумм расходов на приобретение каждого из образованных при разделе объектов недвижимого имущества, по мнению Департамента, допустимо путем деления суммы понесенных расходов на приобретение первоначального объекта недвижимого имущества пропорционально площади каждого объекта недвижимого имущества, образованного в результате раздела первоначального объекта недвижимого имущества.

Директор Департамента



А.В. Сазанов