



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНФИИН РОССИИ)

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

21.04.2022 № 03-04-07/35782

Федеральная налоговая служба

На № \_\_\_\_\_

Департамент налоговой политики рассмотрел письма Федеральной налоговой службы от 16.11.2021 № БС-4-11/15964@, от 21.01.2022 № БС-4-11/584@, а также письмо от 02.03.2022 № БС-4-11/2535@ и по вопросу исчисления минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества сообщает следующее.

Согласно пункту 17<sup>1</sup> статьи 217 и пункту 2 статьи 217<sup>1</sup> 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 217<sup>1</sup> Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в пункте 3 статьи 217<sup>1</sup> Кодекса.

На основании пункта 2 статьи 8<sup>1</sup> 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.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Таким образом, по общему правилу минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества исчисляется с даты государственной регистрации на него права собственности.

В то же время абзацем четвертым пункта 2 статьи 217<sup>1</sup> Кодекса установлено, что в целях статьи 217<sup>1</sup> Кодекса в случае продажи жилого помещения или доли (долей) в нем, приобретенных налогоплательщиком, в частности, по договору участия в долевом строительстве, минимальный предельный срок владения таким жилым помещением или долей (долями) в нем исчисляется с даты полной оплаты стоимости такого жилого помещения или доли (долей) в нем в соответствии с указанным договором, в которой для указанных целей не учитывается дополнительная оплата в связи с увеличением площади указанного жилого помещения после ввода в эксплуатацию соответствующего объекта строительства.

Таким образом, минимальный предельный срок владения квартирой, приобретенной налогоплательщиком по договору участия в долевом строительстве, исчисляется с даты полной оплаты ее стоимости.

Указанные положения абзаца четвертого пункта 2 статьи 217<sup>1</sup> Кодекса применяются к жилому помещению, непосредственно переданному налогоплательщику и указанному в соответствующем договоре участия в долевом строительстве, и не распространяются на объект недвижимого имущества, полученного взамен такого жилого помещения.

В этой связи, если квартира приобретена налогоплательщиком в соответствии с договором участия в долевом строительстве, то доход от ее продажи освобождается от обложения налогом на доходы физических лиц при соблюдении условий, установленных статьей 217<sup>1</sup> Кодекса.

Учитывая изложенное, положениями главы 23 «Налог на доходы физических лиц» Кодекса установлены условия освобождения от налогообложения доходов от продажи недвижимого имущества. Если установленные условия не соблюдаются, то доход от продажи недвижимого имущества подлежит налогообложению в установленном порядке.

Вместе с тем согласно пункту 1 статьи 220 Кодекса при определении размера налоговой базы по доходам от продажи имущества налогоплательщик в соответствии с пунктом 6 статьи 210 Кодекса имеет право на получение имущественного налогового вычета.

Так, с учетом положений подпунктов 1 и 2 пункта 2 статьи 220 Кодекса налогообложению подлежит не полная сумма полученного дохода от продажи имущества, а сумма дохода, уменьшенная на размер имущественного налогового вычета, не превышающего в целом 1 000 000 рублей, или на сумму фактически произведенных налогоплательщиком и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением указанного имущества.

Дополнительно отмечаем, что подпунктом 1 пункта 6 статьи 217<sup>1</sup> Кодекса установлено, что законом субъекта Российской Федерации минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, указанный в пункте 4 статьи 217<sup>1</sup> Кодекса, может быть уменьшен вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества.

Кроме того, полагаем необходимым отметить, что гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства относятся к предмету регулирования 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 – Федеральный закон № 214-ФЗ).

Так, положениями статей 21<sup>1</sup> и 23<sup>2</sup> Федерального закона № 214-ФЗ в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства, а также в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, предусмотрено создание Фонда субъекта Российской Федерации и наделение функциями по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков публично-правовую компанию «Фонд развития территорий», действующую в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

При этом на основании пункта 71 статьи 217 Кодекса доходы в виде указанного возмещения освобождаются от обложения налогом на доходы физических лиц.

Таким образом, граждане – участники долевого строительства в установленных случаях имеют право на выплату суммы возмещения, которая может быть направлена в том числе на приобретение жилого помещения, отвечающего предъявляемым требованиям гражданина.

Директор Департамента

Д.В. Волков

