



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

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

23.08.2016 № 03-04-04/49241

Федеральная налоговая служба

На № БС-3-11/2890@ от 27.06.2016

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел письмо по вопросу обложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи квартиры, образованной в результате объединения двух квартир, и сообщает.

В соответствии с пунктом 1 статьи 210 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) при определении налоговой базы 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.

Перечень доходов, освобождаемых от налогообложения, предусмотрен статьей 217 Кодекса. Согласно положениям пункта 17¹ статьи 217 Кодекса не подлежат налогообложению доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества с учетом особенностей, установленных статьей 217¹ Кодекса.

В частности, статьей 217¹ Кодекса установлено, что доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

На основании положений статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом,

отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, 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.

В соответствии с пунктом 9 статьи 12 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон) в случае раздела, выдела доли в натуре или других соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в новые разделы Единого государственного реестра прав и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

В новых разделах Единого государственного реестра прав и в новых делах правоустанавливающих документов делаются ссылки на разделы и дела, относящиеся к объектам недвижимого имущества, в результате действий с которыми внесены записи в новые разделы Единого государственного реестра прав и открыты новые дела правоустанавливающих документов.

Федеральным законом не предусмотрена обязанность собственника объекта недвижимого имущества представлять в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации прекращения права собственности на первоначальный объект недвижимости.

Таким образом, при определении в целях налогообложения срока владения объектом недвижимого имущества, по мнению Департамента, моментом возникновения права собственности на образованную в результате объединения квартиру (в пределах общих границ исходных квартир налогоплательщика) следует считать дату первоначальной государственной регистрации права собственности на исходные квартиры, которые до момента отчуждения не выбывают из владения, пользования и распоряжения налогоплательщика. При этом в ситуации, когда даты государственной регистрации права собственности на исходные квартиры не совпадают, при определении в целях налогообложения срока владения объектом недвижимого имущества следует считать наиболее позднюю из таких дат.

Заместитель директора Департамента



Р.А. Саакян