

Вопрос: Об НДФЛ при продаже недвижимого имущества, полученного в порядке наследования и находившегося в собственности три года и более.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 17 февраля 2020 г. N 03-04-05/10636

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращения от 12.12.2019, от 19.12.2019 и от 04.01.2020 по вопросу уплаты налога на доходы физических лиц при продаже недвижимого имущества и сообщает, что в соответствии с Регламентом Министерства финансов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 14.09.2018 N 194н, в Министерстве финансов Российской Федерации, если законодательством не установлено иное, не рассматриваются по существу обращения по оценке конкретных хозяйственных ситуаций.

Вместе с тем в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняем следующее.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 228 Кодекса предусмотрено, что физические лица производят исчисление и уплату налога на доходы физических лиц исходя из сумм, полученных от продажи имущества, принадлежащего этим лицам на праве собственности, и имущественных прав, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 17.1 статьи 217 Кодекса, когда такие доходы не подлежат налогообложению.

На основании пункта 17.1 статьи 217 и пункта 2 статьи 217.1 Кодекса 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 217.1 Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в пункте 3 статьи 217.1 Кодекса.

Так, в частности, согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 217.1 Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, право собственности на который получено налогоплательщиком в порядке наследования, составляет три года.

Для объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность до 01.01.2016, минимальный предельный срок владения таким имуществом составляет три года (пункт 17.1 статьи 217 Кодекса, в редакции до 01.01.2016).

На основании пункта 2 статьи 8.1 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.

В то же время согласно абзацу второму пункта 2 статьи 218 Гражданского кодекса в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее 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.

Вместе с тем если объект недвижимого имущества находился в общей собственности нескольких лиц, то дата перехода доли в указанном имуществе в собственность одного из участников совместной собственности в порядке наследования от другого участника не учитывается.

В таком случае для целей налогообложения минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества исчисляется с даты первичного возникновения права общей собственности налогоплательщика на такой объект недвижимого имущества.

Учитывая изложенное, в случае продажи объекта недвижимого имущества, находившегося в собственности налогоплательщика в течение установленного срока владения таким имуществом и более, полученный от его продажи доход освобождается от обложения налогом на доходы физических лиц.

Абзацем вторым пункта 4 статьи 229 Кодекса предусмотрено, что налогоплательщики вправе не указывать в налоговой декларации доходы, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения) в соответствии со статьей 217 Кодекса (за исключением доходов, указанных в пунктах 60 и 66 статьи 217 Кодекса).

В случае если доход от продажи квартиры не подлежит обложению налогом на доходы физических лиц, налогоплательщик вправе не представлять налоговую декларацию по такому доходу, если нет иных доходов, подлежащих декларированию.

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

17.02.2020