

Вопрос: О минимальном предельном сроке владения в целях НДФЛ при продаже недвижимого имущества, перешедшего в единоличную собственность супруги по брачному договору.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 16 августа 2022 г. N 03-04-05/79525

Департамент налоговой политики рассмотрел обращение от 14.06.2022 и по вопросу налогообложения доходов физических лиц в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет 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.

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).

Пунктом 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) установлено, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Таким образом, по общему правилу минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества для целей налогообложения исчисляется с момента государственной регистрации права собственности налогоплательщика на указанный объект.

Вместе с тем согласно пункту 1 статьи 256 Гражданского кодекса и пункту 1 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации (далее - Семейный кодекс) имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

На основании пункта 2 статьи 34 Семейного кодекса общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов, в частности, движимые и недвижимые вещи и любое другое нажитое супругами в период брака имущество, независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Таким образом, для каждого из супругов срок владения имуществом, приобретенным в совместную собственность супругов, исчисляется с даты возникновения права собственности на такое имущество у одного из супругов. Переход такого имущества в единоличную собственность одного из супругов (супруги) в связи с заключением брачного договора не изменяет описанный порядок.

В этой связи в случае нахождения недвижимого имущества в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения указанным имуществом и более доход, полученный от его продажи, не подлежит обложению налогом на доходы физических лиц.

Заместитель директора Департамента
Р.А.ЛЫКОВ

16.08.2022