

**Письмо Минфина России от 16.05.2019 № 03-04-05/35104 (извлечение)**

Пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, 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.

Исходя из изложенного изменение состава собственников, в том числе переход имущества к одному из участников общей долевой собственности, не влечет для этого лица прекращения права собственности на указанное имущество. При этом на основании статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение состава собственников имущества предусматривает государственную регистрацию такого изменения.

**В связи с этим моментом возникновения права собственности на недвижимое имущество является не дата повторного получения свидетельства о праве собственности на имущество в связи с изменением состава собственников и размера долей в праве собственности на недвижимое имущество, а момент первоначальной государственной регистрации права собственности на указанное имущество.**

В соответствии с пунктом 17.1 статьи 217 Кодекса (в редакции, действующей в отношении имущества, приобретенного в собственность до 1 января 2016 года) не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более, а также при продаже иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более.

В случае если доля в недвижимом имуществе находится в собственности налогоплательщика (независимо от изменения состава собственников и размера доли налогоплательщика в праве собственности на недвижимое имущество) более трех лет, то доход от ее продажи не подлежит налогообложению налогом на доходы физических лиц.