

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 15 марта 2019 г. N 03-04-05/17028**

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение от 11.02.2019 по вопросу уплаты налога на доходы физических лиц при продаже квартиры и в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Как следует из текста обращения, квартира приобретена супругами в 2014 году, право собственности на квартиру было зарегистрировано на супруга. В 2018 году, после выделения в 2017 году долей в праве собственности на квартиру супруге и несовершеннолетним детям, квартира продана.

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).

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.

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. Пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса 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 доли имущества от собственника к другому лицу (изменение права с собственности на долевую собственность), не влечет для первого прекращения права собственности на указанное имущество.**

Согласно пункту 1 статьи 256 Гражданского кодекса и пункту 1 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (если договором между ними не установлен иной режим этого имущества). При этом не имеет значения, на имя кого из супругов оформлено такое имущество, а также кем из них вносились деньги при его приобретении.

Таким образом, **минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества супругами исчисляется с даты первичной государственной регистрации супругом права собственности на квартиру, приобретенную в совместную собственность супругов, а в отношении несовершеннолетних детей - с даты государственной регистрации права собственности на долю в квартире.**

В этой связи доли в квартире находились в собственности несовершеннолетних детей менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и у детей образовался доход, подлежащий обложению налогом на доходы физических лиц. Нормы главы 23 "Налог на доходы физических лиц" Кодекса в равной мере применяются ко всем физическим лицам независимо от их возраста.

Согласно пункту 1 статьи 210 Кодекса при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной форме, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды, определяемой в соответствии со статьей 212 Кодекса. Вместе с тем в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета при продаже имущества.

На основании подпункта 1 пункта 2 статьи 220 Кодекса имущественный налоговый вычет, предусмотренный подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса, предоставляется в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или

земельных участков или доли (долей) в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, установленного в соответствии со статьей 217.1 Кодекса, не превышающем в целом 1 000 000 рублей.

Согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 220 Кодекса при реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их долям либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности).

Учитывая изложенное, родителям несовершеннолетних детей необходимо представить от имени детей в налоговый орган налоговые декларации по налогу на доходы физических лиц. При этом в представленных от имени детей декларациях родители вправе заявить имущественный налоговый вычет, предусмотренный подпунктом 1 пункта 2 статьи 220 Кодекса, в размере, соответствующем доле.

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, направленные налогоплательщикам и (или) налоговым агентам, имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам, налоговым органам и налоговым агентам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента  
Р.А.СААКЯН  
15.03.2019

-----