

## **Письмо Минфина РФ от 05.05.2014 N 03-04-05/20930**

В соответствии с п. 1 ст. 210 НК 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.

Вместе с этим п. 17.1 ст. 217 НК установлено, что не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи, в частности, земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более.

Согласно п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из них земельных участков.

П. 1 ст. 26 ЗК установлено, что права на земельные участки, предусмотренные его главами III и IV, удостоверяются документами в соответствии с ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В соответствии со ст. 11.2 ЗК при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в п. 4 и 6 данной статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами. При этом у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

Таким образом, в силу прямых норм ЗК собственник, совершивший действия по разделу земельного участка, автоматически признается собственником вновь образованных земельных участков, а право собственности на исходный участок прекращается, поскольку разделенный участок прекратил свое существование.

Исходя из вышеизложенного, поскольку при выделе земельных участков возникают новые объекты права собственности, которым присваиваются новые кадастровые номера, срок нахождения в собственности образованных при таком

выделе земельных участков исчисляется с даты их регистрации в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом если вновь образованные земельные участки при их продаже будут находиться в собственности налогоплательщика более трех лет, то доходы от их продажи не будут подлежать обложению НДФЛ на основании п. 17.1 ст. 217 НК.