

## **Письмо Минфина РФ от 16.04.2013 N 03-04-05/9-375**

Вопрос: С 2004 г. налогоплательщику принадлежал на праве общей долевой собственности земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для дачного строительства.

В конце 2009 г. налогоплательщик и другие участники общей долевой собственности приняли решение о реальном разделе земельного участка путем выдела доли в натуре. В связи с этим право общей долевой собственности было прекращено и произведена госрегистрация права собственности на выделенный налогоплательщику земельный участок. Границы земельного участка не изменились, но ему был присвоен другой кадастровый номер.

Статья 235 ГК РФ не предусматривает в качестве основания прекращения права собственности на недвижимость ее раздел на отдельные самостоятельные части с последующей постановкой на кадастровый и технический учет.

Согласно п. 17.1 ст. 217 НК РФ не подлежат налогообложению НДФЛ доходы, полученные физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами РФ, 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, находящихся в собственности налогоплательщика три и более года, а также при продаже иного имущества, находящегося в собственности налогоплательщика три года и более.

В 2012 г. налогоплательщик продал земельный участок.

Подлежит ли налогообложению НДФЛ доход от продажи данного земельного участка?

26.04.2013

Ответ:

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

## ПИСЬМО

от 16 апреля 2013 г. N 03-04-05/9-375

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу обложения налогом на доходы физических лиц и в соответствии со ст. 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Согласно п. 1 ст. 11.5 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) при выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков, а земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах.

В соответствии с п. 2 ст. 11.5 Земельного кодекса при выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок.

При этом на основании ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Пунктом 9 ст. 12 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлено, что в случае раздела, выдела доли в натуре или других соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в новые разделы Единого государственного реестра прав и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

Таким образом, 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 Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса налогоплательщик при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц имеет право на получение имущественного налогового вычета в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде 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 менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 руб.

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного данным подпунктом, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.

Учитывая вышеизложенное, если вновь образованный земельный участок при его продаже будет находиться в собственности налогоплательщика менее трех лет, то он имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, не превышающей 1 000 000 руб.

Сумма дохода, превышающая сумму примененного имущественного налогового вычета, предусмотренного пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса, подлежит налогообложению налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке по ставке 13 процентов.

Заместитель директора

Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

С.В.РАЗГУЛИН