

Письмо Минфина РФ от 20.02.2015 N 03-04-05/8329

В соответствии с п. 1 ст. 210 Кодекса при определении налоговой базы по НДФЛ 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 Кодекса установлено, что не подлежат налогообложению НДФЛ доходы, получаемые ФЛ, 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, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более, а также при продаже иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более.

Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ возникновение, переход и прекращение права собственности на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

П. 2 ст. 12 ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлено, что Единый государственный реестр прав (далее - ЕГРП) содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

В соответствии с пунктом 68 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством РФ порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации

права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 N 765, изменение назначения объекта, например перевод жилого помещения в нежилое, не влечет за собой прекращения или переход права собственности на такой объект.

Из письма следует, что у налогоплательщика с 2003 года находилась в собственности квартира, которая в дальнейшем была переведена им в нежилое помещение, которое затем было продано.

Исходя из вышеизложенного, поскольку указанное недвижимое имущество находилось в собственности налогоплательщика более трех лет, доход, полученный при его продаже, не подлежит налогообложению на основании п. 17.1 статьи 217 Кодекса.