

Письмо Минфина РФ от 27 июня 2012 г. N 03-04-05/7-784

Вопрос: О порядке предоставления имущественного налогового вычета по НДФЛ налогоплательщику, который приобрел в 2007 г. земельный участок, разделил его в 2011 г. на тридцать семь участков и в течение двух лет планирует их продать.

07.07.2012

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 27 июня 2012 г. N 03-04-05/7-784

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение по вопросу получения имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц и в соответствии со ст. 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета, в частности, в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 руб.

Из обращения следует, что налогоплательщик приобрел в 2007 г. земельный участок, который в 2011 г. разделил на тридцать семь участков, и в течение двух лет планирует их продать.

Согласно ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование.

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 разделе земельного участка возникают новые объекты права собственности, которым присваиваются новые кадастровые номера, а данный объект прекращает свое существование, срок нахождения в собственности образованных при таком разделе земельных участков исчисляется с даты их регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Учитывая вышеизложенное, поскольку вновь образованные земельные участки при их продаже до 2015 г. будут находиться в собственности налогоплательщика менее трех лет, то налогоплательщик имеет право на имущественный налоговый вычет, предусмотренный пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса, в размере, не превышающем в целом 1 000 000 руб. в каждом налоговом периоде, в котором будут продаваться земельные участки. Доход, превышающий названную сумму, облагается налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке по ставке 13 процентов.

В случае если вновь образованные земельные участки, находившиеся в собственности налогоплательщика менее трех лет, будут продаваться систематически, то данная деятельность может содержать признаки предпринимательской деятельности, что влечет за собой обязанность регистрации в качестве индивидуального предпринимателя и уплаты налогов в связи с осуществлением этой деятельности.

В данном случае в соответствии с абз. 4 пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса в отношении доходов, получаемых индивидуальными предпринимателями от продажи

имущества в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности,
имущественный налоговый вычет не предоставляется.

Заместитель директора

Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

Н.А.КОМОВА