

Письмо Минфина РФ от 27.06.2014 N 03-04-05/31075

Из письма следует, что налогоплательщик в 2003 году приобрел комнату в квартире, в дальнейшем в 2006 и 2010 годах им были приобретены оставшиеся две комнаты в указанной квартире. На основании трех договоров купли-продажи в 2013 году было получено свидетельство о госрегистрации права собственности на объединенную квартиру, и в дальнейшем в 2013 году указанная квартира была продана.

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.

Для доходов, в отношении которых предусмотрена налоговая ставка, установленная п. 1 ст. 224 Кодекса, налоговая база определяется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению, уменьшенных на сумму налоговых вычетов, предусмотренных ст. 218 - 221 Кодекса, с учетом особенностей, установленных гл. 23 Кодекса.

Таким образом, доходы от продажи квартиры, приобретенной в результате объединения трех ранее приобретенных в указанной квартире комнат, подлежат налогообложению на общих основаниях.

Поскольку квартира как самостоятельный объект налогоплательщиком не приобреталась, срок нахождения ее в собственности исчисляется с даты получения свидетельства о госрегистрации права собственности на указанную объединенную квартиру.

При этом налогоплательщик при продаже указанной квартиры вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом, установленным статьей 220 Кодекса (в редакции, применяющейся к правоотношениям, возникшим до 1 января 2014 года).

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов. К таким расходам, в

частности, могут быть отнесены расходы, связанные с приобретением комнат в проданной квартире.