

## **Письмо Минфина России от 01.10.2014 N 03-04-05/49111**

### *Вопрос*

*О налогообложении НДФЛ доходов от продажи доли в праве собственности на жилой дом и земельного участка, унаследованных в 2007, если в 2014 была выделена в натуре доля в праве собственности на жилой дом*

Из обращения следует, что налогоплательщиком в 2007 году в порядке наследования была получена доля в праве собственности на жилой дом, а также земельный участок. В 2014 году указанная доля в праве собственности на жилой дом была выделена в натуре. В настоящее время налогоплательщик планирует продать указанный земельный участок и выделенную в натуре долю в праве собственности на жилой дом.

В соответствии с п. 17.1 ст. 217 Кодекса не подлежат обложению НДФЛ доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами РФ, за соответствующий налоговый период от продажи, в частности, земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более.

Согласно ст. 218 ГК РФ в случае смерти гражданина право собственности на принадлежащее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Ст. 1114 и 1152 ГК РФ установлено, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства, которым является день смерти гражданина, независимо от времени его фактического принятия, а также момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Таким образом, у наследников, вступивших в права наследства, право собственности на наследственное имущество возникает со дня смерти наследодателя.

Учитывая изложенное, поскольку право собственности на земельный участок принадлежало налогоплательщику более трех лет (с 2007 года), то

доходы, полученные от его продажи, не подлежат обложению НДФЛ на основании п. 17.1 статьи 217 Кодекса.

Вместе с этим на основании ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

П. 9 ст. 12 ФЗ 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 РФ действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в новые разделы ЕГРП и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

Поскольку выдел в натуре доли в праве собственности на жилой дом приводит к возникновению нового объекта недвижимости, срок нахождения в собственности такого объекта исчисляется с даты его регистрации в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вместе с этим согласно пп. 1 п. 1 и пп. 1 п. 2 ст. 220 Кодекса при реализации имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее трех лет, налогоплательщик вправе получить имущественный налоговый вычет в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков или доли (долей) в указанном имуществе, но не превышающих в целом 1 000 000 руб. Доход, превышающий названную сумму, облагается налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке по ставке 13 процентов.

Одновременно сообщается, что настоящее письмо Департамента не содержит правовых норм, не конкретизирует нормативные предписания и не является нормативным правовым актом. Письменные разъяснения Минфина по вопросам применения законодательства РФ о налогах и сборах имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам руководствоваться нормами

законодательства РФ о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.