

Письмо Минфина России от 02.03.12 N 03-04-05/7-248

Ситуация

Ноябрь 2008 - физическое лицо приобрело квартиру

Октябрь 2009 - квартира переведена в нежилой фонд (получено свидетельство о праве собственности на нежилое помещение)

Вопрос

Возникнет ли у физического лица обязанность по уплате НДФЛ в случае продажи в 2012 году указанного нежилого помещения по стоимости, превышающей 1 млн. руб.?

Ответ

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 220 НК налогоплательщик при определении размера налоговой базы по НДФЛ имеет право на получение имущественных налоговых вычетов в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи, в частности, квартир, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 млн. руб., а также в суммах, полученных в налоговом периоде от продажи иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 250 тыс. руб.

Согласно ст. 131 ГК право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Таким образом, моментом возникновения права собственности у налогоплательщика на нежилое помещение является дата его государственной регистрации, то есть октябрь 2009 года.

Учитывая изложенное, при продаже нежилого помещения ранее октября 2012 года налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере 250 тыс. 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.

Сумма дохода, превышающая размер примененного имущественного налогового вычета, подлежит налогообложению налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке по ставке 13%.