

## **Письмо Минфина России от 13.2.2015 N 03-04-05/6490**

### *Вопрос*

В 2001 году гражданином приобретены 2 рядом расположенные квартиры (как два объекта).

В 2014 году две эти квартиры объединены в один объект, получено свидетельство о регистрации права на измененный объект недвижимости.

В 2015 году гражданин намерен продать указанный объект.

Будет ли распространяться правило о налоговом вычете по НДФЛ при заключении сделки?

### *Ответ*

Из письма следует, что налогоплательщик в 2001 году приобрел две рядом расположенные квартиры. В 2014 году указанные квартиры были объединены и получено свидетельство о государственной регистрации права собственности на объединенную квартиру. В настоящее время налогоплательщик планирует продать указанную квартиру.

В соответствии с п. 1 ст. 210 Кодекса при определений 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 двух ранее приобретенных квартир, подлежат налогообложению на общих основаниях.

Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее госрегистрации, возникает с момента такой регистрации, следовательно, срок нахождения новой квартиры в собственности налогоплательщика исчисляется с момента госрегистрации права собственности на указанную объединенную квартиру.

При этом налогоплательщик при продаже указанной квартиры вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом, установленным пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса.

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых НДФЛ 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 двух рядом расположенных квартир, которые в дальнейшем были объединены в продаваемую квартиру.