

Письмо Минфина России от 30.06.2014 N 03-04-05/31363

Вопрос

О налогообложении НДФЛ доходов от продажи земельных участков, образованных в 2013 г. при разделе участков, принадлежащих собственнику с 2001 года

Из письма следует, что в собственности налогоплательщика с 2001 года находились земельные участки. В 2013 году указанные участки были разделены и получено свидетельство о регистрации права собственности на разделенные участки. В дальнейшем разделенные участки были проданы.

П. 1 ст. 210 Кодекса установлено, что при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды.

При этом 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.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса (в редакции, действовавшей до 01.01.2014) налогоплательщик при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц имеет право на получение имущественного налогового вычета в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 рублей.

Согласно п. 1 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из них земельных участков.

П. 1 ст. 26 Земельного кодекса установлено, что права на земельные участки, предусмотренные его главами III и IV, удостоверяются документами в соответствии с ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В соответствии со ст. 11.4 Земельного кодекса при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. При этом у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

Таким образом, в силу прямых норм Земельного кодекса, собственник, совершивший действия по разделу земельного участка, автоматически признается собственником вновь образованных земельных участков, а право собственности на исходный участок прекращается, поскольку разделенный участок прекратил свое существование.

Исходя из вышеизложенного, поскольку при разделе земельных участков возникают новые объекты права собственности, которым присваиваются новые кадастровые номера, 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.

При этом если вновь образованные земельные участки при их продаже находились в собственности налогоплательщика менее трех лет, то доходы от их продажи могут быть уменьшены на сумму имущественного налогового вычета, установленного пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса.