

Письмо Минфина от 06.05.2014 N 03-04-05/21186

В соответствии с пп. 1 п. 2 ст. 220 НК налогоплательщик при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц имеет право на получение имущественных налоговых вычетов в размере доходов, 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, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 рублей.

Из обращения следует, что одним из супругов в 1996 году приобретена квартира, в 1997 году другим супругом приобретена соседняя квартира. Затем квартиры были объединены, и в 2014 году получено свидетельство о праве общей совместной собственности супругов на квартиру. В 2014 году объединенная квартира была продана.

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

Следовательно, право собственности на новую квартиру возникает с момента государственной регистрации права собственности на данную квартиру.

Поскольку данная квартира находилась в собственности налогоплательщиков менее трех лет, они имеют право на получение имущественного налогового вычета в сумме, не превышающей 1 000 000 рублей.

Вместо получения имущественного налогового вычета в соответствии с подпунктом 1 п. 2 ст. 220 НК налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.

Сумма дохода, превышающая сумму примененного имущественного налогового вычета (сумму произведенных расходов), подлежит налогообложению налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке по ставке 13 процентов.