

Письмо Минфина от 26.01.2012 N 03-04-05/7-75

Вопрос: В 2008 г. на имя физлица зарегистрировано право собственности на земельный участок площадью 1237 кв. м, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности.

В 2010 г. к вышеуказанному земельному участку был присоединен земельный участок площадью 306 кв. м, в результате чего на имя физлица зарегистрировано право собственности на земельный участок общей площадью 1543 кв. м, что также подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности.

Таким образом, физлицу на праве собственности принадлежит земельный участок, который сформировался в 2010 г. из двух земельных участков, одним из которых физлицо владело более трех лет, а другим менее трех лет.

Физлицо планирует продать земельный участок.

По мнению физлица, при получении дохода от продажи земельного участка у физлица есть право на освобождение от уплаты НДФЛ в отношении площади, которой физлицо владеет более трех лет, а в отношении площади, которой физлицо владеет менее трех лет, физлицо имеет право на имущественный налоговый вычет по НДФЛ.

Правомерна ли позиция физлица?

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 26 января 2012 г. N 03-04-05/7-75

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу получения имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц и в соответствии со ст. 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета, в частности, в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 руб.

Из письма следует, что в 2008 г. было зарегистрировано право собственности на земельный участок площадью 1237 кв. м. В 2010 г. к этому участку был присоединен участок площадью 306 кв. м, в результате чего образовался земельный участок общей площадью 1543 кв. м, право собственности на который также зарегистрировано в 2010 г. В настоящее время данный земельный участок планируется продать.

Согласно ст. 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации при объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок и существование таких смежных земельных участков прекращается. При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок.

При этом на основании ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Пунктом 9 ст. 12 Федерального закона 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 Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в новые разделы Единого государственного реестра прав и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

Таким образом, поскольку при объединении земельных участков возникает новый объект права собственности, которому присваивается новый кадастровый номер, а данные объекты прекращают свое существование, срок нахождения в собственности образованного при таком объединении земельного участка исчисляется с даты его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Учитывая вышеизложенное, при продаже вновь образованного земельного участка в 2012 г. он будет находиться в собственности налогоплательщика менее трех лет и налогоплательщик будет иметь право на имущественный налоговый вычет, предусмотренный пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса, в размере, не превышающем 1 000 000 руб. Доход, превышающий названную сумму, будет облагаться налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке по ставке 13 процентов.

Заместитель директора

Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

С.В.РАЗГУЛИН

26.01.2012