

**Письмо Минфина от 29.04.2013 г. N 03-04-05/14944**

Вопрос: В марте 2010 г. физлицо приобрело земельный участок. Категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства. Впоследствии вид разрешенного использования изменен на земли для строительства многоквартирного дома не выше 4 этажей. Новое свидетельство о госрегистрации права собственности на земельный участок получено в августе 2012 г. Физлицо планирует продать земельный участок в марте 2013 г. Облагается ли НДФЛ превышение цены продажи над ценой покупки земельного участка, если с момента его приобретения прошло более трех лет?

Ответ:

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

от 29 апреля 2013 г. N 03-04-05/14944

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение по вопросу обложения налогом на доходы физических лиц и в соответствии со ст. 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Из обращения следует, что налогоплательщик приобрел земельный участок (вид разрешенного использования "индивидуальное жилищное строительство") в марте 2010 г. Затем налогоплательщик изменил вид разрешенного использования земельного участка ("для строительства многоквартирного дома не выше 4 этажей") и получил новое свидетельство о праве собственности на земельный участок в августе 2012 г.

Согласно ст. 44 Земельного кодекса Российской Федерации право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

Кроме того, в соответствии с положениями Постановления Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" изменение категории земельного участка не влечет за собой существенного изменения объекта, а также прекращения или перехода права на него.

**Таким образом, момент возникновения права собственности у налогоплательщика на земельный участок является не дата повторного получения свидетельства о праве собственности в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка, а момент первоначальной государственной регистрации права собственности на указанное имущество.**

В соответствии с п. 17.1 ст. 217 Кодекса не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период 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 три года и более, а также при продаже иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более.

Учитывая изложенное, поскольку земельный участок находился в собственности налогоплательщика (независимо от изменения вида разрешенного использования земельного участка) более трех лет, то доходы, полученные от продажи указанного имущества, не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц.

Заместитель директора

Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

С.В.РАЗГУЛИН