

Министерство финансов Российской Федерации
ДЕПАРТАМЕНТ НАЛОГОВОЙ И ТАМОЖЕННО-ТАРИФНОЙ ПОЛИТИКИ
ПИСЬМО

от 30 июня 2014 года N 03-04-05/31389

[НДФЛ: продажа квартиры, в которой была произведена перепланировка с получением нового свидетельства о государственной регистрации права собственности]

Вопрос:

Налогоплательщик имел в собственности с 2006 года жилую квартиру (далее - квартира). Впоследствии была проведена перепланировка квартиры с целью увеличения общей площади (за счёт объединения кухни с лоджией этой же квартиры). Т.е. границы квартиры с границами мест общего пользования и границами, близлежащих квартир к границам квартиры не изменялись. В 2011 году получено новое свидетельство о государственной регистрации права собственности на данную квартиру, в 2013 году квартира была продана.

1. Что входит в понятие внешних границ квартиры?
2. Является ли в данном случае перепланировка изменением внешних границ квартиры?
3. Подлежат ли доходы физлица от продажи данной квартиры налогообложению?

Ответ:

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение по вопросу порядка обложения налогом на доходы физических лиц доходов, полученных от продажи квартиры, и в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Из письма следует, что у налогоплательщика в собственности с 2006 года находилась квартира, в дальнейшем была проведена перепланировка указанной квартиры путем объединения кухни и лоджии. В 2011 году было получено новое свидетельство о государственной регистрации права собственности, после чего квартира налогоплательщиком была продана.

В соответствии с пунктом 1 статьи 210 Кодекса при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц 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.

Вместе с тем пунктом 17.1 статьи 217 Кодекса установлено, что не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи, в частности, квартиры, комнаты и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более.

Статья 235 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает основания прекращения права собственности: отчуждение собственником своего имущества другим лицам, отказ собственника от права собственности, гибель или уничтожение имущества, утрата права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Из положения пункта 67 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.98 N 219, следует, что изменение объекта недвижимого имущества в связи с реконструкцией или перепланировкой без изменения внешних границ не влечет за собой прекращения или перехода права на него.

Таким образом, факт регистрации налогоплательщиком квартиры в связи с увеличением ее площади в результате перепланировки без изменения внешних границ не влечет прекращения права собственности налогоплательщика на данную квартиру.

В связи с этим моментом возникновения права собственности у налогоплательщика на квартиру является не дата повторного получения свидетельства о праве собственности на квартиру в связи с осуществлением ее перепланировки, а момент первоначальной государственной регистрации права собственности на данную квартиру.

Учитывая изложенное, поскольку квартира принадлежала налогоплательщику (независимо от изменения жилой площади квартиры в результате осуществления ее перепланировки без изменения внешних границ квартиры) более трех лет, то его доходы от продажи данной квартиры не подлежат обложению налогом на доходы физических лиц на основании пункта 17.1 статьи 217 Кодекса.

Заместитель

директора Департамента

Р.А.Саакян