Вопрос: Об НДФЛ при продаже нежилого помещения.
Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПИСЬМО
от 28 июня 2019 г. N 03-04-05/47623

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение по вопросу уплаты налога на доходы физических лиц при продаже нежилого помещения и сообщает, что в соответствии с регламентом Министерства финансов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 14.09.2018 N 194н, в Министерстве финансов Российской Федерации, если законодательством не установлено иное, не рассматриваются по существу обращения по оценке конкретных хозяйственных ситуаций.

Вместе с тем в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — Кодекс) разъясняем следующее.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 228 Кодекса предусмотрено, что физические лица производят исчисление и уплату налога на доходы физических лиц исходя из сумм, полученных от продажи имущества, принадлежащего этим лицам на праве собственности, и имущественных прав, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 17.1 статьи 217 Кодекса, когда такие доходы не подлежат налогообложению.

Согласно пункту 17.1 статьи 217 Кодекса освобождаются от налогообложения доходы, получаемые физическими лицами за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе, с учетом особенностей, установленных статьей 217.1 Кодекса.

При этом абзацем четвертым пункта 17.1 статьи 217 Кодекса (в редакции Федерального закона от 27.11.2018 N 425-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») установлено, что положения пункта 17.1 статьи 217 Кодекса не распространяются на доходы, получаемые физическими лицами от продажи, в частности, имущества (за исключением жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или доли (долей) в них, а также транспортных средств), непосредственно используемого в предпринимательской деятельности.

Согласно пункту 2 статьи 217.1 Кодекса, если иное не установлено статьей 217.1 Кодекса, доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

В соответствии с пунктом 4 статьи 217.1 Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в пункте 3 статьи 217.1 Кодекса.

Для объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность до 01.01.2016, минимальный предельный срок владения таким имуществом составляет три года (пункт 17.1 статьи 217 Кодекса в редакции до 01.01.2016).

Учитывая изложенное, если имущество находилось в собственности налогоплательщика в течение установленного срока владения и более, а также в течение вышеуказанного срока не использовалось в предпринимательской деятельности, доход, полученный от продажи такого имущества, освобождается от налогообложения.

Настоящее письмо Департамента не содержит правовых норм, не конкретизирует нормативные предписания и не является нормативным правовым актом. Письменные разъяснения Минфина России по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам, налоговым агентам и налоговым органам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента
Р.А.СААКЯН
28.06.2019