



**КонсультантПлюс**

<Письмо> ФНС России от 23.12.2020 N  
БС-4-11/21202@

"О налогообложении доходов физических лиц"  
(вместе с <Письмом> Минфина России от  
25.11.2020 N 03-04-07/102826)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

[www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

Дата сохранения: 14.01.2021

---

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**  
**от 23 декабря 2020 г. N БС-4-11/21202@**

**О НАЛОГООБЛОЖЕНИИ ДОХОДОВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

Федеральная налоговая служба направляет для сведения и использования в работе [письмо](#) Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2020 N 03-04-07/102826 по вопросу налогообложения доходов физических лиц, полученных от продажи недвижимого имущества.

Доведите указанное [письмо](#) до нижестоящих налоговых органов.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Л.БОНДАРЧУК

Приложение

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**  
**от 25 ноября 2020 г. N 03-04-07/102826**

Департамент налоговой политики рассмотрел письма Федеральной налоговой службы от 06.06.2019 N БС-4-11/10967@, от 30.09.2019 N БС-4-11/19843@ и от 30.04.2020 N БС-4-11/7414@ по вопросу налогообложения доходов физических лиц, полученных от продажи недвижимого имущества, и сообщает следующее.

[Подпунктом 2 пункта 1 статьи 228](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) 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.

На основании [пункта 17.1 статьи 217](#) и [пункта 2 статьи 217.1](#) Кодекса освобождаются от налогообложения доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 8.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Согласно [пункту 1 статьи 131](#) Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими

---

государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

**Пунктом 6 статьи 131** Гражданского кодекса установлено, что порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с Гражданским **кодексом** законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

До 1 января 2017 года государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществлялась в порядке, предусмотренном Федеральным **законом** от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а с 1 января 2017 года - в соответствии с Федеральным **законом** Российской Федерации от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Таким образом, при рассмотрении конкретных ситуаций по вопросу наличия или отсутствия обязанности по уплате налога на доходы физических лиц с доходов, полученных от продажи недвижимого имущества, по мнению Департамента, должны учитываться законодательные нормы, действовавшие на момент возникновения права собственности на проданный объект недвижимого имущества.

Заместитель директора Департамента  
В.А.ПРОКАЕВ