



КонсультантПлюс

<Письмо> ФНС России от 27.04.2022 N
БС-4-11/5168@
"О направлении письма Минфина России"
(вместе с <Письмом> Минфина России от
21.04.2022 N 03-04-07/35782)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 17.06.2022

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО

от 27 апреля 2022 г. N БС-4-11/5168@

О НАПРАВЛЕНИИ ПИСЬМА МИНФИНА РОССИИ

Федеральная налоговая служба направляет для сведения и использования в работе [письмо](#) Министерства финансов Российской Федерации от 21.04.2022 N 03-04-07/35782 по вопросу определения минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества у физического лица, являющегося обманутым дольщиком.

Доведите указанное письмо до нижестоящих налоговых органов.

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

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 21 апреля 2022 г. N 03-04-07/35782

Департамент налоговой политики рассмотрел письма и по вопросу исчисления минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества сообщает следующее.

Согласно [пункту 17.1 статьи 217](#) и [пункту 2 статьи 217.1](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) освобождаются от налогообложения доходы, получаемые физическими лицами 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 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.

На основании [пункта 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.

Таким образом, по общему правилу минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества исчисляется с даты государственной регистрации на него права собственности.

В то же время [абзацем четвертым пункта 2 статьи 217.1](#) Кодекса установлено, что в целях [статьи 217.1](#) Кодекса в случае продажи жилого помещения или доли (долей) в нем, приобретенных налогоплательщиком, в частности, по договору участия в долевом строительстве, минимальный предельный срок владения таким жилым помещением или долей (долями) в нем исчисляется с даты полной оплаты стоимости такого жилого помещения или доли (долей) в нем в соответствии с указанным договором, в которой для указанных целей не учитывается дополнительная оплата в связи с увеличением площади указанного жилого помещения после ввода в эксплуатацию соответствующего объекта строительства.

Таким образом, минимальный предельный срок владения квартирой, приобретенной налогоплательщиком по договору участия в долевом строительстве, исчисляется с даты полной оплаты ее стоимости.

Указанные положения [абзаца четвертого пункта 2 статьи 217.1](#) Кодекса применяются к жилому помещению, непосредственно переданному налогоплательщику и указанному в соответствующем договоре участия в долевом строительстве, и не распространяются на объект недвижимого имущества, полученного взамен такого жилого помещения.

В этой связи, если квартира приобретена налогоплательщиком в соответствии с договором участия в долевом строительстве, то доход от ее продажи освобождается от обложения налогом на доходы физических лиц при соблюдении условий, установленных [статьей 217.1](#) Кодекса.

Учитывая изложенное, положениями [главы 23](#) "Налог на доходы физических лиц" Кодекса установлены условия освобождения от налогообложения доходов от продажи недвижимого имущества. Если установленные условия не соблюдаются, то доход от продажи недвижимого имущества подлежит налогообложению в установленном порядке.

Вместе с тем согласно [пункту 1 статьи 220](#) Кодекса при определении размера налоговой базы по доходам от продажи имущества налогоплательщик в соответствии с [пунктом 6 статьи 210](#) Кодекса имеет право на получение имущественного налогового вычета.

Так, с учетом положений [подпунктов 1 и 2 пункта 2 статьи 220](#) Кодекса налогообложению подлежит не полная сумма полученного дохода от продажи имущества, а сумма дохода, уменьшенная на размер имущественного налогового вычета, не превышающего в целом 1 000 000 рублей, или на сумму фактически произведенных налогоплательщиком и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением указанного имущества.

Дополнительно отмечаем, что [подпунктом 1 пункта 6 статьи 217.1](#) Кодекса установлено, что законом субъекта Российской Федерации минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, указанный в [пункте 4 статьи 217.1](#) Кодекса, может быть уменьшен вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества.

Кроме того, полагаем необходимым отметить, что гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства относятся к предмету регулирования Федерального [закона](#) от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ).

Так, положениями [статей 21.1 и 23.2](#) Федерального закона N 214-ФЗ в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства, а также в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, предусмотрено создание Фонда субъекта Российской Федерации и наделение функциями по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков публично-правовую компанию "Фонд развития территорий", действующую в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

При этом на основании [пункта 71 статьи 217](#) Кодекса доходы в виде указанного возмещения

освобождаются от обложения налогом на доходы физических лиц.

Таким образом, граждане - участники долевого строительства в установленных случаях имеют право на выплату суммы возмещения, которая может быть направлена в том числе на приобретение жилого помещения, отвечающего предъявляемым требованиям гражданина.

Директор Департамента
Д.В.ВОЛКОВ