

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

06.04.2021 № 03-04-05/25229

На № _____

Департамент налоговой политики рассмотрел Ваши обращения от 04.02.2021 и от 02.04.2021 и сообщает, что в соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 34² Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) Минфин России дает письменные разъяснения налоговым органам, налогоплательщикам и налоговым агентам по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в пределах своей компетенции в течение двух месяцев со дня поступления соответствующего запроса.

Одновременно по вопросу налогообложения доходов физических лиц, полученных при продаже недвижимого имущества, разъясняем следующее.

Согласно пункту 17¹ статьи 217 и пункту 2 статьи 217¹ Кодекса 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.

На основании пункта 4 статьи 217¹ Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в пункте 3 статьи 217¹ Кодекса.

Абзацем четвертым пункта 2 статьи 217¹ Кодекса (введен Федеральным законом № 374-ФЗ от 23.11.2020 «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») установлено, что в целях статьи 217¹ Кодекса в случае продажи жилого помещения или доли (долей) в нем, приобретенных налогоплательщиком по договору участия в долевом строительстве (по договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством), по договору об участии в жилищно-строительном кооперативе, 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 соответствующим договором. В случае продажи жилого помещения или доли (долей) в нем, приобретенных налогоплательщиком по договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве (по договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством), минимальный предельный срок владения таким жилым помещением или долей (долями) в нем исчисляется с даты полной оплаты прав требования в соответствии с таким договором уступки прав требования.

Таким образом, минимальный предельный срок владения квартирой, приобретенной налогоплательщиком по договору участия в долевом строительстве (по договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством), исчисляется с даты полной оплаты ее стоимости.

В соответствии с положениями части 1 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 № 214-ФЗ) в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Частью 2 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ установлено, что по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

На основании пункта 2 статьи 1 и статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора, граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Согласно пункту 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В этой связи, если по соглашению сторон договора налогоплательщиком произведена дополнительная оплата стоимости жилого помещения, в том числе в случае изменения в сторону увеличения площади передаваемого жилого помещения после ввода в эксплуатацию, то 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 с учетом дополнительной оплаты за увеличенную площадь жилого помещения.

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, направленные

налогоплательщикам и (или) налоговым агентам, имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам, налоговым органам и налоговым агентам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента

В.В. Сашичев

