

ИНТЕРВЬЮ ЗАМЕСТИТЕЛЯ НАЧАЛЬНИКА МЕЖРАЙОННОЙ ИНСПЕКЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ РОССИИ № 22 ТАТЬЯНЫ ДМИТРИЕВНЫ ГАЛКИНОЙ.

**Вопрос №**1: О получении имущественных налоговых вычетов по налогу на доходы физических лиц при приобретении земельного участка в порядке наследования и при его продаже.

 **Ответ:** В соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов, но не более 2 000 000 руб., в частности, на приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них.

Если налогоплательщик не нес расходы на приобретение земельного участка, переданного ему в дальнейшем в порядке наследования, то указанный имущественный вычет не может быть предоставлен.

Согласно пп. 1 п. 2 ст. 220 Кодекса налогоплательщик при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц имеет право на получение имущественных налоговых вычетов в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи, в частности, земельных участков, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 руб.

Таким образом, в случае продажи данного земельного участка, находившегося в собственности менее трех лет, имущественный налоговый вычет может быть предоставлен в размере не более 1 000 000 руб.

**Вопрос №2:** Налогоплательщик имел в собственности с 2006 г. жилой дом. Впоследствии была проведена реконструкция дома с целью увеличения общей площади, при этом старый дом не разрушался и остался в прежних границах и размерах. В 2014 г. получено новое свидетельство о государственной регистрации права собственности на данный жилой дом, в этом же году дом был продан. Необходимо ли налогоплательщику уплатить НДФЛ с доходов от продажи жилого дома?

**Ответ:** В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи, в частности, жилых домов, квартир, комнат и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 руб.

Основания прекращения права собственности предусмотрены ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации. Такими основаниями являются: 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 п. 67 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 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, если реконструкция жилого дома не повлекла изменения внешних границ дома, то факт регистрации налогоплательщиком жилого дома в связи с реконструкцией его площади не влечет прекращения права собственности налогоплательщика на данный дом.

В связи с этим моментом возникновения права собственности у налогоплательщика на жилой дом является не дата повторного получения свидетельства о праве собственности на жилой дом в связи с осуществлением реконструкции, а момент первоначальной государственной регистрации права собственности на данный дом.

В соответствии с п. 17.1 ст. 217 Кодекса 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, жилого дома, квартиры, комнаты и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более.

Таким образом, при продаже жилого дома, принадлежавшего налогоплательщику (независимо от изменения площади жилого дома в результате реконструкции без изменения внешних границ жилого дома) более трех лет, его доходы от продажи данного жилого дома не будут подлежать налогообложению налогом на доходы физических лиц.

Если в результате реконструкции изменились внешние границы жилого дома, то возник новый объект собственности.

Согласно ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Следовательно, право собственности на новый объект недвижимости возникло с момента государственной регистрации права собственности на данный объект, то есть в 2014 г.

В связи с тем что при продаже вновь образовавшегося объекта недвижимости (жилого дома с изменением его внешних границ) данный объект находился в собственности налогоплательщика менее трех лет, он имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, не превышающей 1 000 000 руб.

Сумма дохода, превышающая сумму примененного имущественного налогового вычета, предусмотренного пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса, подлежит налогообложению налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке по ставке 13 процентов.

**Вопрос №3:** Супруги проживали и прописаны в одной квартире. Право собственности на квартиру и земельный участок зарегистрировано в 2008 г. на супруга. В 2013 г. супруг умер и супруга унаследовала право собственности на данное имущество. В 2014 г. супруга планирует продать вышеуказанное имущество. Облагается ли НДФЛ доход от продажи квартиры и земельного участка?

**Ответ:** В соответствии с положениями Гражданского и Семейного кодексов Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. При этом не имеет значения, на имя кого из супругов оформлено такое имущество, а также кем из них вносились деньги при его приобретении.

Согласно ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение состава собственников, в том числе переход имущества к одному из участников общей совместной собственности, не влечет для этого лица прекращения права собственности на указанное имущество. При этом на основании ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение состава собственников имущества предусматривает государственную регистрацию такого изменения.

В связи с этим моментом возникновения права собственности у участника общей совместной собственности на квартиру и земельный участок является не дата повторного получения свидетельства о праве собственности на данное имущество в связи с изменением состава собственников квартиры и земельного участка, а момент первоначальной государственной регистрации права собственности на данное недвижимое имущество.

В соответствии с п. 17.1 ст. 217 Кодекса не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более, а также при продаже иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более.

Учитывая изложенное, поскольку квартира и земельный участок находились в собственности налогоплательщика (независимо от изменения состава собственников в праве собственности на имущество) более трех лет, доходы, полученные от продажи указанного имущества, не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц.

**Вопрос №4:** О налогообложении НДФЛ дохода от продажи квартиры, полученной в 2014 г. по договору мены взамен приватизированной в 1998 г. квартиры.

**Ответ:** В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 и подпунктами 1 и 2 пункта 2 статьи 220 Кодекса при реализации имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее трех лет, налогоплательщик вправе получить имущественный налоговый вычет в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков и долей в указанном имуществе, но не превышающих в целом 1 000 000 рублей, либо уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.

При продаже квартиры, полученной по договору мены, налогоплательщик также вправе уменьшить доходы от продажи квартиры на сумму произведенных расходов. При этом в рассматриваемом случае в качестве расходов учитывается стоимость квартиры, которая была указана в договоре мены, либо, при ее отсутствии, рыночная стоимость обмениваемой квартиры на дату совершения мены.

Рыночная стоимость квартиры может быть установлена физическим лицом, осуществляющим оценочную деятельность (оценщиком), в рамках Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".