МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 1 октября 2014 г. N 03-04-05/49121

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение по вопросу уплаты налога на доходы физических лиц и в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Из обращения следует, что в 2009 году налогоплательщиком в порядке дарения от отца получен земельный участок. В дальнейшем на указанном участке был построен жилой дом, право собственности на который зарегистрировано в 2013 году. В настоящее время налогоплательщик планирует продавать указанный земельный участок вместе с жилым домом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 210 Кодекса при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной форме, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды.

При этом пунктом 3 статьи 210 Кодекса установлено, что для доходов, в отношении которых предусмотрена налоговая ставка, установленная пунктом 1 статьи 224 Кодекса, налоговая база определяется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению, уменьшенных на сумму налоговых вычетов, предусмотренных статьями 218 - 221 Кодекса, с учетом особенностей, установленных главой 23 Кодекса.

Согласно подпункту 1 пункта 1 и подпунктам 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 или доли (долей) в указанном имуществе, но не превышающих в целом 1 000 000 руб., либо уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.

Вместе с этим в соответствии с пунктом 17.1 статьи 217 Кодекса не подлежат обложению 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.

Исходя из вышеизложенного при продаже налогоплательщиком жилого дома, который находился в его собственности менее трех лет, у налогоплательщика возникает доход, подлежащий обложению налогом на доходы физических лиц. При этом налогоплательщик вправе воспользоваться имущественными налоговыми вычетами, предусмотренными статьей 220 Кодекса.

Доходы от продажи земельного участка, который находился в собственности налогоплательщика три года и более, не будут подлежать обложению налогом на доходы физических лиц на основании пункта 17.1 статьи 217 Кодекса.

При этом в целях применения вышеуказанных норм Кодекса в договоре купли-продажи должны быть отдельно выделены стоимости земельного участка и жилого дома.

Заместитель директора

Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

Р. А. СААКЯН

01.10.2014