**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 17 июня 2021 г. N 03-04-05/47665**

Департамент налоговой политики рассмотрел обращение от 11.05.2021 и по вопросу налогообложения доходов от продажи имущества в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса предусмотрено, что при определении размера налоговых баз в соответствии с пунктами 3 или 6 статьи 210 Кодекса налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилых домов, квартир, комнат или доли (долей) в них, 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.

При этом согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 220 Кодекса размер имущественного налогового вычета предоставляется в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации одного или нескольких объектов имущества, указанного в подпункте 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса, не превышающем 2 000 000 рублей.

Имущественный налоговый вычет по расходам на приобретение объектов недвижимого имущества (в том числе земельных участков) предоставляется налогоплательщику в виде уменьшения полученных им в налоговом периоде доходов, подлежащих обложению налогом на доходы физических лиц.

В соответствии с подпунктом 7 пункта 3 статьи 220 Кодекса имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику на основании документов, подтверждающих возникновение права на указанный вычет, платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих произведенные налогоплательщиком расходы.

Таким образом, при наличии оснований, а также доходов, облагаемых налогом на доходы физических лиц, налогоплательщик вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом, предусмотренным подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса.

Одновременно информируем, что подпунктом 2 пункта 1 статьи 228 Кодекса 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 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.

Для объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность до 01.01.2016, минимальный предельный срок владения таким имуществом составляет три года (пункт 17.1 статьи 217 Кодекса в редакции до 01.01.2016).

Учитывая изложенное, в случае продажи недвижимого имущества (в том числе земельного участка), находившегося в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения и более, полученный от его продажи доход освобождается от обложения налогом на доходы физических лиц.

В случае нахождения недвижимого имущества (в том числе земельного участка) в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения доход от его продажи подлежит обложению налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке.

В то же время в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц, в частности, при продаже имущества.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 220 Кодекса, устанавливающим особенности применения имущественного налогового вычета, предусмотренного подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса, имущественный налоговый вычет предоставляется в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, садовых домов или земельных участков или доли (долей) в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, установленного в соответствии со статьей 217.1 Кодекса, не превышающем в целом 1 000 000 рублей.

Вместо получения имущественного налогового вычета в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 220 Кодекса налогоплательщик вправе на основании подпункта 2 пункта 2 статьи 220 Кодекса уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.

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

Заместитель директора Департамента

Р.А.ЛЫКОВ

17.06.2021