**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](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8EADC045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7CEE39C5FD139F9A2402BABA89A2B1BA22DC9CPAz1L) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

[Подпунктом 3 пункта 1 статьи 220](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF77E23CCAFD139F9A2402BABA89A2B1BA22DC9CPAz1L) Кодекса предусмотрено, что при определении размера налоговых баз в соответствии с [пунктами 3](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7EEF37CFF34C9A8F355AB5BE91BDB0A43EDE9EA1P4zAL) или [6 статьи 210](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7EEF37C8F74C9A8F355AB5BE91BDB0A43EDE9EA1P4zAL) 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](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF77E23DC4FD139F9A2402BABA89A2B1BA22DC9CPAz1L) 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](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF77E23CCAFD139F9A2402BABA89A2B1BA22DC9CPAz1L) 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](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF77E238CDFD139F9A2402BABA89A2B1BA22DC9CPAz1L) 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](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF77E23CCAFD139F9A2402BABA89A2B1BA22DC9CPAz1L) Кодекса.

Одновременно информируем, что [подпунктом 2 пункта 1 статьи 228](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7EEE3CC9FF4C9A8F355AB5BE91BDB0A43EDE9EA1P4zAL) 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](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7EE037CAF14C9A8F355AB5BE91BDB0A43EDE9EA1P4zAL) Кодекса, когда такие доходы не подлежат налогообложению.

На основании [пункта 17.1 статьи 217](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7EE739C8F04C9A8F355AB5BE91BDB0A43EDE9EA1P4zAL) и [пункта 2 статьи 217.1](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7EE739C9F44C9A8F355AB5BE91BDB0A43EDE9EA1P4zAL) 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](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7EE739C9F14C9A8F355AB5BE91BDB0A43EDE9EA1P4zAL) Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в [пункте 3 статьи 217.1](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7EE739C9F54C9A8F355AB5BE91BDB0A43EDE9EA1P4zAL) 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](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28D3B8DA8C64AB25A983A4115D7EE62F7FEACCF7AE33BCDFD139F9A2402BABA89A2B1BA22DC9CPAz1L) 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](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7EE037CBF74C9A8F355AB5BE91BDB0A43EDE9EA1P4zAL) 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](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7EE136CDF14C9A8F355AB5BE91BDB0A43EDE9EA1P4zAL) Кодекса, устанавливающим особенности применения имущественного налогового вычета, предусмотренного [подпунктом 1 пункта 1 статьи 220](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7EE037CBF74C9A8F355AB5BE91BDB0A43EDE9EA1P4zAL) 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](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7EE739C9F64C9A8F355AB5BE91BDB0A43EDE9EA1P4zAL) Кодекса, не превышающем в целом 1 000 000 рублей.

Вместо получения имущественного налогового вычета в соответствии с [подпунктом 1 пункта 2 статьи 220](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF7EE739CBF74C9A8F355AB5BE91BDB0A43EDE9EA1P4zAL) Кодекса налогоплательщик вправе на основании [подпункта 2 пункта 2 статьи 220](consultantplus://offline/ref=86CFE6014120A2E075B78BF9B3053BB28F3A8AA2C045B25A983A4115D7EE62F7FEACCF77E23DCCFD139F9A2402BABA89A2B1BA22DC9CPAz1L) 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