

По общему правилу от обложения НДФЛ освобождаются доходы, получаемые физлицами за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимости, 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 ([п. 17.1 ст. 217](#) , [п. 2 ст. 217.1 Налогового кодекса](#)

). В большинстве случаев минимальный срок владения составляет пять лет ([п. 4 ст. 217.1 НК РФ](#)

). Поэтому, если гражданин владеет недвижимостью на момент ее продажи менее пяти лет, то доход от продажи будет облагаться в общеустановленном порядке.

Минимальный предельный срок владения объектом недвижимости исчисляется с даты госрегистрации на него права собственности, в том числе в отношении детей – с даты госрегистрации их права собственности на долю в квартире ([п. 2 ст. 8.1 Гражданского кодекса](#)). Право на такое имущество возникает, изменяется и прекращается с момента внесения соответствующей записи в госреестр.

Как поясняет Минфин России, при продаже квартиры, приобретенной налогоплательщиком с использованием средств материнского капитала, подлежащий налогообложению доход может быть уменьшен, в частности, на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов членов семьи налогоплательщика на приобретение объекта недвижимого имущества в соответствующей доле ([п. 2 ст. 220 НК РФ](#) , [письмо Департамента налоговой политики Минфина России от 31 августа 2021 г. № 03-04-05/70373](#)

). Также в составе документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением доли в квартире, уменьшающих налоговую базу по НДФЛ могут быть учтены расходы на погашение процентов по целевым займам (кредитам), фактически использованным на приобретение доли в квартире.

Кроме того, Министерство напоминает, что в настоящее время разрабатывается проект федерального закона, предусматривающий освобождение от налогообложения НДФЛ доходов, получаемых семьями с двумя и более детьми от продажи жилого помещения, находящегося в собственности менее пяти лет, если в течение календарного года они направляют полученные средства на покупку иного жилого помещения в целях улучшения жилищных условий.

НДФЛ от продажи квартиры, купленной на средства маткапитала, можно уменьшить на налоговый и

Автор: Помощник прокурора города Кузнецова К.А.
29.10.2021 09:21

Источник: [Система ГАРАНТ](#)