

**Налогообложение доходов физических лиц, полученных от продажи недвижимого имущества, ранее разделенного на отдельные самостоятельные части с последующей постановкой на кадастровый учет**

На основании пункта 171 статьи 217 и пункта 2 статьи 2171 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) 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.

На основании пункта 2 статьи 81 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

При этом статьей 219 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляются в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ), вступившим в силу с 1 января 2017 года.

В соответствии с частью 1 статьи 41 Федерального закона № 218-ФЗ в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

Согласно части 3 статьи 41 Федерального закона № 218-ФЗ снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости.

Исходя из изложенного, если в результате действий с объектами недвижимого имущества образовываются новые объекты недвижимого имущества, а старые объекты прекращают свое существование и прекращаются права на старые объекты, то, по мнению Департамента налоговой политики, минимальный предельный срок владения такими новыми объектами исчисляется с даты государственной регистрации на них права собственности.

До 1 января 2017 года государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществлялась в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Таким образом, при рассмотрении конкретных ситуаций по вопросу наличия или отсутствия обязанности по уплате налога на доходы физических лиц с доходов, полученных от продажи недвижимого имущества, должны учитываться законодательные нормы, действовавшие на момент возникновения права собственности на проданный объект недвижимого имущества.

 **Основание:** **Письмо Минфина России от 19.08.2022 № 03-04-07/81087**