**Письмо Минфина РФ от 19 марта 2013 г. N 03-04-05/7-243**

**Вопрос: В 1992 г. квартира приватизирована без определения долей. В 2006 г. были выделены доли в праве собственности на квартиру. У супруги - 2/4 доли, у супруга и дочери - по 1/4 доли в праве собственности. В 2011 г. супруг умер и супруга унаследовала его 1/4 доли в праве собственности на квартиру. Подлежат ли налогообложению НДФЛ доходы от продажи данной квартиры?**

29.03.2013

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 19 марта 2013 г. N 03-04-05/7-243

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение по вопросу получения имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц и в соответствии со ст. 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Из обращения следует, что в 1992 г. квартира в результате приватизации была оформлена в общую долевую собственность без определения долей тремя собственниками. В 2006 г. были выделены доли в праве собственности на данную квартиру, в результате у супруги находилось в собственности 2/4 доли в праве собственности, у супруга и дочери - по 1/4 доли в праве собственности на данную квартиру. После смерти супруга в 2011 г. его доля по наследству перешла к супруге и она стала владелицей 3/4 доли в праве собственности на квартиру.

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса налогоплательщик при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц имеет право на получение имущественных налоговых вычетов в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи, в частности, квартир, комнат и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 руб.

Согласно ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение состава собственников и размера их долей не влечет для этих лиц прекращения права собственности на имущество. При этом на основании ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение состава собственников имущества и размера их долей предусматривает государственную регистрацию такого изменения.

В связи с этим моментом возникновения права собственности у участника общей долевой собственности на квартиру является не дата повторного получения свидетельства о праве собственности на имущество в связи с изменением состава собственников квартиры и долей в праве собственности на квартиру, а момент первоначальной государственной регистрации права собственности на данную квартиру.

В соответствии с п. 17.1 ст. 217 Кодекса не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи, в частности, квартир и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более.

Учитывая изложенное, поскольку право собственности на квартиру принадлежало налогоплательщикам (независимо от изменения состава собственников и размера долей в праве собственности на квартиру) более трех лет, то доходы, полученные налогоплательщиком от продажи квартиры, не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц.

Статьей 229 Кодекса определено, что налогоплательщики вправе не указывать в налоговой декларации доходы, не подлежащие налогообложению в соответствии со ст. 217 Кодекса.

Таким образом, налогоплательщик вправе не подавать налоговую декларацию по доходам от продажи квартиры, принадлежащей налогоплательщику более трех лет, если нет иных доходов, подлежащих декларированию.

Заместитель директора

Департамента налоговой

и таможенно-тарифной политики

С.В.РАЗГУЛИН