Информация по вопросу определения минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от обложения налогом на доходы физических лиц.

Особенности освобождения от налогообложения доходов от продажи объектов недвижимого имущества установлены статьей 217.1 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

В частности, согласно пункту 2 статьи 217.1 Кодекса доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

При соблюдении ряда условий, установленных пунктом 3 статьи 217.1 Кодекса, минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет три года.

В остальных случаях минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет (пункт 4 статьи 217.1 Кодекса).

Вместе с тем, подпунктом 1 пункта 6 статьи 217.1 Кодекса предусмотрено, что минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, указанный в пункте 4 статьи 2171 Кодекса (пять лет), может быть уменьшен законом субъекта Российской Федерации вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества.

На практике встречаются случаи, когда физическое лицо, состоящее на учете в налоговом органе одного региона, продает объект недвижимого имущества, находившийся в его собственности от 3 до 5 лет и расположенный в другом регионе, в котором на основании подпункта 1 пункта 6 статьи 217.1 Кодекса принят соответствующий закон о снижении минимального предельного срока владения объектом недвижимости (к примеру, до 3 лет). В таких случаях, минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества необходимо исчислять с учетом нормативно-правовых актов, принятых во исполнение подпункта 1 пункта 6 статьи 217.1 Кодекса тем субъектом Российской Федерации, в котором физическое лицо состоит на учете по месту жительства, независимо от наличия (отсутствия) таких актов в регионе по месту нахождения проданного имущества.

Таким образом, в рассматриваемом случае срок владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения доходов от его продажи от обложения налогом на доходы физических лиц составляет 5 лет.