

Услуга оказывается в соответствии с Правилами работы «Линии консультаций». Рекомендуем заранее с ними ознакомиться на нашем сайте

<http://f1consultant.ru/file/nonefiles/March2021/ZvArk6hWiPN7mZwGN5Ft.pdf>

Актуально на 22.11.2024

На Ваш вопрос: Как исчисляется срок владения, если квартира была унаследована? Квартира была получена в наследство в 2018 году, в 2022 году зарегистрирована в Росреестре, в 2023 году продана. Налоговая считает, что не выдержан минимальный срок владения, и что нужно 13% со всего дохода.

Правовая формулировка вопроса: НДФЛ

сообщаем следующее:

Особенности освобождения от налогообложения доходов от продажи объектов недвижимого имущества и долей в нем установлены [ст. 217.1 НК РФ](#) ([п. 17.1 ст. 217](#), [п. 1 ст. 217.1 НК РФ](#)).

В соответствии с [п. 2 ст. 217.1 НК РФ](#) такие доходы освобождаются от налогообложения при условии, что объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения и более.

В отношении недвижимости, право собственности на которую получено в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником в соответствии с Семейным кодексом РФ, минимальный срок владения составляет три года ([подп. 1 п. 3 ст. 217.1 НК РФ](#)). В иных случаях (за исключением указанных в [п. 3 ст. 217.1 НК РФ](#)) - пять лет ([п. 4 ст. 217.1 НК РФ](#)).

Освобождение не распространяется на доходы от продажи имущества, непосредственно используемого в предпринимательской деятельности (за исключением доходов от продажи жилых домов, квартир и долей в них) ([п. 17.1 ст. 217 НК РФ](#)).

В соответствии с [п. 2 ст. 8.1](#), [ст. 131 ГК РФ](#) право собственности на недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации.

При этом принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия и от момента государственной регистрации права наследника на данное имущество, если такое право подлежит государственной регистрации. Это установлено в [п. 4 ст. 1152 ГК РФ](#). При этом в силу [п. 1 ст. 1114 ГК РФ](#) датой открытия наследства является день смерти гражданина.

Позиция, выраженная Минфином России, состоит в том, что срок владения имуществом в целях освобождения от налогообложения НДФЛ при его продаже исчисляется с даты открытия наследства, т.е. со дня смерти наследодателя. При этом дата государственной регистрации права на имущество значения не имеет ([Письмо Минфина России от 11.01.2024 № 03-04-05/946](#), [Письмо Минфина России от 08.02.2023 № 03-04-05/10186](#), [Письмо Минфина России от 02.09.2022 № 03-04-05/85668](#), [Письмо Минфина России от 14.01.2022 № 03-04-05/1334](#), [Письмо Минфина России от 29.01.2021 № 03-04-05/5772](#), [Письмо Минфина России от 17.02.2020 № 03-04-05/10636](#), [Письмо Минфина России от 14.02.2019 № 03-04-05/8995](#), [Письмо Минфина России от 10.08.2018 № 03-04-05/56572](#), [Письмо Минфина России от 16.05.2017 № 03-04-05/29495](#), [Письмо Минфина России от 14.08.2014 № 03-04-05/40701](#), [Письмо Минфина России от 28.03.2013 № 03-04-05/5-303](#), [Письмо Минфина России от 26.03.2013 № 03-04-05/5-291](#), [Письмо Минфина России от 16.07.2014 № 03-04-05/34612](#), [Письмо Минфина России от 06.06.2013 № 03-04-05/20983](#)).

Подборка документов:

- *Ситуация: Как определяется срок нахождения имущества в собственности наследника при исчислении НДФЛ с доходов от продажи унаследованного имущества? ("Электронный журнал "Азбука права", 2024) {КонсультантПлюс}*
- *Путеводитель по налогам. Энциклопедия спорных ситуаций по НДФЛ и страховым взносам {КонсультантПлюс}*
- *Вопрос: Я получила квартиру в качестве наследника по решению суда, теперь хочу эту квартиру продать. Процесс оформления наследства занял год. Правильно ли я понимаю, что в целях возникновения обязанности по НДФЛ исчисление срока владения квартирой определяется с момента ее государственной регистрации в моей собственности? (Подборки и консультации Горячей линии, 2024) {КонсультантПлюс}*
- *Статья: Когда с доходов от продажи имущества можно не платить НДФЛ (Никитин А.Ю.) ("Главная книга", 2023, N 8) {КонсультантПлюс}.*

С уважением,
Эксперт Линии консультаций
Наталья Зензинова

Ответ подготовлен на основе материалов СПС КонсультантПлюс и носит справочный характер.

Примечание:

- **желтым маркером выделены места, на которые следует обратить внимание**
- **синим цветом выделены рабочие ссылки, позволяющие открыть документ/фрагмент в системе**

Ответственность за дальнейшее использование клиентом подготовленного ответа компания ООО «Центр Ф1» не несет.