



КонсультантПлюс

<Письмо> ФНС России от 20.09.2023 N
БС-4-11/12027@
"О направлении информации"
(вместе с <Письмом> Минфина России от
12.09.2023 N 03-04-07/87164)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 04.10.2023

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО

от 20 сентября 2023 г. N БС-4-11/12027@

О НАПРАВЛЕНИИ ИНФОРМАЦИИ

Федеральная налоговая служба направляет для сведения и использования в работе [письмо](#) Министерства финансов Российской Федерации от 12.09.2023 N 03-04-07/87164 о порядке о применении положений [статьи 217.1](#) Налогового кодекса Российской Федерации.

Доведите указанное письмо до нижестоящих налоговых органов и налогоплательщиков.

Действительный
государственный советник
Российской Федерации
2 класса
С.Л.БОНДАРЧУК

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 12 сентября 2023 г. N 03-04-07/87164

Департамент налоговой политики (далее - Департамент) в связи с письмами Федеральной налоговой службы от 11.12.2020 N БС-4-11/20493@, от 16.03.2021 N БС-4-11/3398@ и от 07.09.2023 N БС-3-11/11632@ о применении положений [статьи 217.1](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Согласно [пункту 17.1 статьи 217](#) и [пункту 2 статьи 217.1](#) Кодекса освобождаются от обложения налогом на доходы физических лиц 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.

[Абзацем четвертым пункта 2 статьи 217.1](#) Кодекса установлено, что в целях [статьи 217.1](#) Кодекса в случае продажи жилого помещения или доли (долей) в нем, приобретенных налогоплательщиком, в частности, по договору участия в долевом строительстве, минимальный предельный срок владения таким жилым помещением или долей (долями) в нем исчисляется с даты полной оплаты стоимости такого жилого помещения или доли (долей) в нем в соответствии с указанным договором, в которой для указанных целей не учитывается дополнительная оплата в связи с увеличением площади указанного жилого помещения после ввода в эксплуатацию соответствующего объекта строительства.

В соответствии с [частью 7 статьи 4](#) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) в случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким

наследникам во вступлении в договор.

Частью 8 статьи 4 Федерального закона N 214-ФЗ предусмотрено, что существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным **законом** N 214-ФЗ, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским **кодексом** Российской Федерации.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента, для целей налогообложения доходов физических лиц минимальный предельный срок владения жилым помещением, полученным налогоплательщиком по договору участия в долевом строительстве, права и обязанности по которому перешли в порядке наследования, исчисляется со дня открытия наследства при условии, что наследодателем осуществлена полная оплата стоимости жилого помещения в соответствии с указанным договором участия в долевом строительстве. Если полная оплата стоимости жилого помещения осуществлена наследником после дня открытия наследства, то минимальный предельный срок владения таким жилым помещением исчисляется в порядке, предусмотренном **абзацем четвертым пункта 2 статьи 217.1** Кодекса.

На основании **пункта 4 статьи 217.1** Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в **пункте 3 статьи 217.1** Кодекса.

Так, в частности, согласно **подпункту 1 пункта 3 статьи 217.1** Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, право собственности на который получено налогоплательщиком в порядке наследования, составляет три года.

Вместе с тем **пунктом 2 статьи 38** Кодекса установлено, что под имуществом в **Кодексе** понимаются виды объектов гражданских прав (за исключением имущественных прав), относящихся к имуществу в соответствии с Гражданским **кодексом** Российской Федерации.

Для целей **Кодекса** не признаются имуществом имущественные права, за исключением безналичных денежных средств и бездокументарных ценных бумаг.

В случае, если полученное наследство не является объектом недвижимого имущества, положения **подпункта 1 пункта 3 статьи 217.1** Кодекса не применяются.

В этой связи, доход от продажи жилого помещения, приобретенного налогоплательщиком в собственность по договору участия в долевом строительстве, права и обязанности по которому перешли в порядке наследования, освобождается от налогообложения, если минимальный предельный срок владения таким жилым помещением составляет пять лет и более, за исключением случаев, когда выполняются условия, установленные **пунктом 2.1** и **подпунктом 4 пункта 3 статьи 217.1** Кодекса.

Директор Департамента
Д.В.ВОЛКОВ