

**Вопрос:** Об НДФЛ при продаже земельного участка, образованного в результате раздела первоначально приобретенного земельного участка.

**Ответ:** По вопросу уплаты налога на доходы физических лиц при продаже земельного участка, образованного в результате раздела, сообщаем следующее.

В силу положений [пункта 2 статьи 8.1](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C7ADE9A209355436AF362CDA24BA1B17CE6C431F647EF5ECC39710D000F5744CD47C4B0a0eFA) 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.

[Пунктом 1 статьи 131](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C7ADE9A209355436AF362CDA24BA1B17CE6C735F24DBC0C83382D48571C5647CD45C5AC0F1E89a3e3A) Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Согласно [пункту 1 статьи 11.4](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C73DF91229355436AF362CDA24BA1B17CE6C735F14DBF0E83382D48571C5647CD45C5AC0F1E89a3e3A) Земельного кодекса Российской Федерации при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в [пунктах 4](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C73DF91229355436AF362CDA24BA1B17CE6C733F845B05BD928290103134945D25BC6B20Fa1eCA) и [6 указанной статьи](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C73DF91229355436AF362CDA24BA1B17CE6C735F14DBD0783382D48571C5647CD45C5AC0F1E89a3e3A), и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

В этой связи, поскольку при разделе земельного участка возникают новые объекты права собственности, а первичный объект прекращает свое существование, срок нахождения в собственности образованных при разделе земельных участков для целей исчисления и уплаты налога на доходы физических лиц при их продаже следует исчислять с даты государственной регистрации прав на вновь образованные земельные участки.

На основании [пункта 17.1 статьи 217](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C7BD39C279355436AF362CDA24BA1B17CE6C734F748BD04DC3D38590F10555BD344DAB00D1Ca8e9A) и [пункта 2 статьи 217.1](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C7BD39C279355436AF362CDA24BA1B17CE6C734F749B904DC3D38590F10555BD344DAB00D1Ca8e9A) Кодекса 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.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 217.1](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C7BD39C279355436AF362CDA24BA1B17CE6C734F749BC04DC3D38590F10555BD344DAB00D1Ca8e9A) Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в [пункте 3 статьи 217.1](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C7BD39C279355436AF362CDA24BA1B17CE6C734F749B804DC3D38590F10555BD344DAB00D1Ca8e9A) Кодекса.

Учитывая изложенное, если проданный объект недвижимого имущества находился в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, доход от его продажи подлежит обложению налогом на доходы физических лиц в установленном порядке.

Вместе с тем согласно [пункту 1 статьи 220](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C7BD39C279355436AF362CDA24BA1B17CE6C73CF949BE04DC3D38590F10555BD344DAB00D1Ca8e9A) Кодекса при определении размера налоговой базы по доходам от продажи имущества налогоплательщик, в соответствии с [пунктом 6 статьи 210](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C7BD39C279355436AF362CDA24BA1B17CE6C73CF948BA04DC3D38590F10555BD344DAB00D1Ca8e9A) Кодекса, имеет право на получение имущественного налогового вычета.

Так, с учетом положений [подпунктов 1](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C7BD39C279355436AF362CDA24BA1B17CE6C732F84DBC04DC3D38590F10555BD344DAB00D1Ca8e9A) и [2 пункта 2 статьи 220](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C7BD39C279355436AF362CDA24BA1B17CE6CE31F34CB05BD928290103134945D25BC6B20Fa1eCA) Кодекса налогообложению подлежит не полная сумма полученного дохода от продажи имущества, а сумма дохода, уменьшенная на размер имущественного налогового вычета, не превышающего в целом 1 000 000 рублей, или на сумму фактически произведенных налогоплательщиком и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением указанного имущества.

Как следует из обращения, проданный земельный участок образован в результате раздела на две части первоначально приобретенного земельного участка.

Особого порядка признания расходов в целях налогообложения, связанных с приобретением образованных в результате раздела земельных участков, [Кодексом](consultantplus://offline/ref=EC13F4EEFAFDC33B7FEF484BCC373EF1985C7BD39C279355436AF362CDA24BA1B17CE6C735F14CBD0683382D48571C5647CD45C5AC0F1E89a3e3A) не предусмотрено.

Учитывая, что в рассматриваемом случае прекращение права собственности на первоначальный объект недвижимого имущества не связано с приобретением права собственности на указанный объект другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества, для определения суммы расходов на приобретение каждого из таких участков, по мнению Департамента, будет обоснованно разделить сумму понесенных расходов на приобретение первоначального участка пропорционально площади каждого участка, образованного в результате раздела первоначального земельного участка.

**Основание:** **Письмо Минфина России от 18.10.2021 N 03-04-06/83976**