

Статья 217.1. Особенности освобождения от налогообложения доходов от продажи объектов недвижимого имущества

1. Освобождение от налогообложения доходов, указанных в абзаце втором пункта 17¹ статьи 217 настоящего Кодекса, получаемых физическими лицами за соответствующий налоговый период, а также определение налоговой базы при продаже недвижимого имущества осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Если иное не установлено настоящей статьей, доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения при условии, что такой объект непрерывно находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

В целях настоящей статьи и пункта 3 настоящей статьи в случае продажи жилого помещения или доли (долей) в нем, предоставленных в собственность взамен освобожденных жилого помещения или доли (долей) в нем в связи с реализацией программы реновации жилищного фонда в городе Москве, при исчислении минимального предельного срока владения продаваемыми жилым помещением или долей (долями) в нем в срок нахождения в собственности налогоплательщика этих жилого помещения или доли (долей) в нем включается срок нахождения в собственности такого налогоплательщика освобожденных жилого помещения или доли (долей) в нем. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 27.11.2017 № 352-ФЗ)

При исчислении минимального предельного срока владения жилым помещением или долей (долями) в нем, предоставленными налогоплательщику в собственность в связи с реализацией программы реновации жилищного фонда в городе Москве, применяются положения пункта 3 настоящей статьи в случае, если право собственности на освобожденные при реализации указанной программы жилое помещение или долю (доли) в нем было получено при соблюдении хотя бы одного из предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи условий. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 27.11.2017 № 352-ФЗ)

В целях настоящей статьи в случае продажи жилого помещения или доли (долей) в нем, приобретенных налогоплательщиком по договору участия в долевом строительстве (по договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством), по договору об участии в жилищно-строительном кооперативе, 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 соответствующим 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 случае продажи жилого помещения или доли (долей) в нем, приобретенных налогоплательщиком по договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве (по договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством), минимальный предельный срок владения таким жилым помещением или долей (долями) в нем исчисляется с даты полной оплаты прав требования в соответствии с таким договором уступки прав требования. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 23.11.2020 № 374-ФЗ)

В целях настоящей статьи при реализации недвижимого имущества, полученного налогоплательщиком - учредителем личного фонда от такого личного фонда, минимальный предельный срок владения указанным имуществом исчисляется с даты приобретения в собственность указанного имущества таким личным фондом. При реализации полученного

налогоплательщиком - учредителем личного фонда от такого личного фонда недвижимого имущества, ранее переданного им такому личному фонду, в минимальный предельный срок владения таким имуществом включаются срок нахождения такого имущества в собственности налогоплательщика до его передачи в такой личный фонд, срок нахождения такого имущества в собственности личного фонда и срок нахождения такого имущества в собственности налогоплательщика после его получения от такого личного фонда. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ)

В минимальный предельный срок владения земельным участком, образованным в результате раздела или перераспределения исходного земельного участка в связи с изъятием для государственных и муниципальных нужд, включается срок нахождения в собственности налогоплательщика исходного земельного участка, из которого был образован указанный земельный участок. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 22.07.2024 № 193-ФЗ)

При продаже жилых помещений или доли (долей) в них, образованных в результате раздела, перепланировки или реконструкции жилого помещения, выдела доли из жилого помещения (далее в настоящем абзаце - исходное жилое помещение), в срок нахождения в собственности налогоплательщика таких образованных жилых помещений или доли (долей) в них включается срок нахождения в собственности налогоплательщика исходного жилого помещения (доли в исходном жилом помещении). В случае образования жилого помещения в результате объединения жилых помещений срок нахождения такого образованного жилого помещения в собственности налогоплательщика исчисляется с даты приобретения им в собственность последнего из объединенных жилых помещений или с даты, определяемой в соответствии с абзацем четвертым настоящего пункта. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ)

В случае продажи доли в объекте недвижимого имущества, приобретенной в соответствии с частью 4 статьи 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" или в качестве обязательного условия использования средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на приобретение объекта недвижимого имущества, срок нахождения такой доли в объекте недвижимого имущества в собственности налогоплательщика исчисляется с даты приобретения этого объекта недвижимого имущества в собственность (или с даты, определяемой в соответствии с абзацем четвертым настоящего пункта) членом семьи налогоплательщика - владельцем сертификата (иного документа) на материнский (семейный) капитал (членом семьи налогоплательщика - получателем средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации) и (или) его супругом (супругой). (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ)

При продаже земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для размещения гаражей для собственных нужд, для ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, образованных в результате раздела, выдела исходного земельного участка либо в результате объединения, перераспределения исходных земельных участков, в срок нахождения в собственности налогоплательщика соответствующего образованного земельного участка включается срок нахождения в собственности налогоплательщика указанных исходного земельного участка или исходных земельных участков. При этом в случае образования земельного участка в результате объединения исходных земельных участков минимальный предельный срок владения образованным земельным участком исчисляется с даты возникновения права собственности (пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования) на последний из исходных земельных участков. Положения настоящего абзаца применяются в случае, если количество земельных участков, образованных при разделе исходного земельного участка, выделе доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности, не превышает двух. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 12.12.2024 № 449-ФЗ)

2¹. Доход от продажи объекта недвижимого имущества в виде комнаты, квартиры, жилого дома, части квартиры, части жилого дома (далее в настоящем пункте - жилое помещение) или доли в праве собственности на жилое помещение освобождается от налогообложения независимо от срока нахождения в собственности налогоплательщика продаваемого жилого помещения или доли в праве собственности на жилое помещение, если одновременно соблюдаются следующие условия: налогоплательщик и (или) его супруг (супруга) являются родителями (усыновителями) не менее двух детей, не достигших возраста 18 лет (24 лет, если дети являются обучающимися по очной форме обучения в организациях, осуществляющих образовательную деятельность, или вне зависимости от возраста, если дети признаны судом недееспособными), или налогоплательщик является одним из указанных детей. Возраст детей для целей настоящего пункта определяется на дату государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданное жилое помещение или долю в праве собственности на жилое помещение, а детей, родившихся после даты осуществления указанной государственной регистрации, на 30 апреля следующего календарного года, после календарного года, в котором осуществлена указанная государственная регистрация;

в календарном году, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданное жилое помещение или долю в праве собственности на жилое помещение, либо не позднее 30 апреля следующего календарного года налогоплательщиком (членами его семьи, указанными в абзаце втором настоящего пункта) на основании договора купли-продажи (договора мены) приобретено иное жилое помещение или доля в праве собственности на жилое помещение и осуществлена государственная регистрация перехода права собственности от продавца к налогоплательщику (членам его семьи, указанным в абзаце втором настоящего пункта) на приобретаемое жилое помещение (долю в праве собственности на жилое помещение) или осуществлена полная оплата стоимости приобретаемого налогоплательщиком (членами его семьи, указанными в абзаце втором настоящего пункта) жилого помещения или доли в праве собственности на жилое помещение в соответствии с договором участия в долевом строительстве (договором инвестирования долевого строительства или другим договором, связанным с долевым строительством), договором об участии в жилищно-строительном кооперативе, в которой для указанных целей не учитывается дополнительная оплата в связи с увеличением площади указанного жилого помещения после ввода в эксплуатацию соответствующего объекта строительства;

общая площадь приобретенного жилого помещения (общая площадь жилого помещения, указанная в полностью оплаченном договоре участия в долевом строительстве (договоре инвестирования долевого строительства или другом договоре, связанном с долевым строительством), договоре об участии в жилищно-строительном кооперативе) или его кадастровая стоимость, определяемые с учетом совокупного размера долей налогоплательщика и членов его семьи, указанных в абзаце втором настоящего пункта, превышает соответственно общую площадь в проданном жилом помещении или его кадастровую стоимость, определяемые с учетом совокупного размера долей налогоплательщика и членов его семьи, указанных в абзаце втором настоящего пункта;

кадастровая стоимость проданного жилого помещения независимо от размера продаваемой доли налогоплательщика в соответствующем праве собственности не превышает 50 миллионов рублей (если кадастровая стоимость может быть определена);

налогоплательщику, его супругу (супруге), его детям (в том числе усыновленным), не достигшим возраста 18 лет, его родителям (если налогоплательщик является лицом, не достигшим возраста, указанного в абзаце втором настоящего пункта) на дату государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданное жилое помещение или долю в праве собственности на жилое помещение не принадлежит в совокупности более 50 процентов в праве собственности на иное жилое помещение с общей площадью или кадастровой стоимостью,

превышающими общую площадь или кадастровую стоимость в приобретенном жилом помещении, независимо от размера приобретаемой доли налогоплательщика в соответствующем праве собственности.

Если доход от продажи доли в праве собственности на жилое помещение, полученный налогоплательщиком, освобождается от налогообложения на основании настоящего пункта, доходы от продажи долей в таком жилом помещении, полученные его детьми (в том числе усыновленными) и подопечными, также освобождаются от налогообложения при условии, что их доли в праве собственности на такое жилое помещение проданы одновременно с долей налогоплательщика в праве собственности на такое жилое помещение.

В целях настоящего пункта кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества (или соответствующая доля) определяется как кадастровая стоимость этого объекта (или соответствующая доля), внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на проданный (приобретенный) объект недвижимого имущества, в случае образования объекта недвижимого имущества в течение налогового периода - как кадастровая стоимость этого объекта недвижимого имущества (или соответствующая доля), определенная на дату его постановки на государственный кадастровый учет.

В случае, если на основании абзаца восьмого настоящего пункта кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества не может быть определена, в целях абзаца четвертого настоящего пункта проверяется выполнение условия только в части общей площади жилого помещения.

Доход от продажи земельного участка, на котором расположено жилое помещение (доли в праве собственности на земельный участок, связанной с долей в праве собственности на жилое помещение), освобождается от налогообложения независимо от срока нахождения в собственности налогоплательщика продаваемого земельного участка (доли в праве собственности на земельный участок) при соблюдении установленных настоящим пунктом условий в отношении жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение). Продажа указанного земельного участка (доли в праве собственности на земельный участок) должна осуществляться одновременно с продажей жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение). Законом субъекта Российской Федерации может быть установлен предельный размер площади земельного участка, доходы от продажи которого освобождаются от налогообложения. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 29.05.2023 № 198-ФЗ)

Доход от продажи хозяйственных строений и (или) сооружений, которые расположены на земельном участке, указанном в абзаце десятом настоящего пункта (доли в праве собственности на хозяйственные строения и (или) сооружения, связанной с долей в праве собственности на такой земельный участок), освобождается от налогообложения независимо от срока нахождения в собственности налогоплательщика продаваемых хозяйственных строений и (или) сооружений (доли в праве собственности на хозяйственные строения и (или) сооружения) при соблюдении установленных настоящим пунктом условий в отношении такого земельного участка (доли в праве собственности на такой земельный участок). Продажа указанных в настоящем абзаце хозяйственных строений и (или) сооружений (доли в праве собственности на хозяйственные строения и (или) сооружения) должна осуществляться одновременно с продажей указанного в абзаце десятом настоящего пункта земельного участка (доли в праве собственности на такой земельный участок) и жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение). (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 29.05.2023 № 198-ФЗ)

Доход от продажи имущества, указанного в абзацах десятом и одиннадцатом настоящего пункта, освобождается от налогообложения при условии, что такое имущество не использовалось в предпринимательской деятельности. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 29.05.2023 № 198-ФЗ)

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.11.2021 № 382-ФЗ)

3. В целях настоящей статьи минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет три года для объектов недвижимого имущества, в отношении которых соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

1) право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации;

1¹) недвижимое имущество, находящееся в собственности налогоплательщика, получено им от личного фонда в соответствии с утвержденными учредителем личного фонда условиями управления или при распределении оставшегося после ликвидации такого личного фонда имущества;

(Дополнение подпунктом - Федеральный закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ)

2) право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в результате приватизации;

3) право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком - плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением;

4) в собственности налогоплательщика (включая совместную собственность супругов) на дату государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданный объект недвижимого имущества в виде комнаты, квартиры, жилого дома, части квартиры, части жилого дома (далее в настоящем подпункте - жилое помещение) или доли в праве собственности на жилое помещение не находится иного жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение).

При этом в целях настоящего подпункта не учитывается жилое помещение (доля в праве собственности на жилое помещение), приобретенное (приобретенная) в собственность налогоплательщика и (или) его супруга (супруги) в течение 90 календарных дней до даты государственной регистрации перехода права собственности на проданное жилое помещение (проданную долю в праве собственности на жилое помещение) от налогоплательщика к покупателю. При соблюдении установленных настоящим подпунктом условий в отношении жилого помещения (доли в праве собственности на жилое помещение) положения настоящего пункта распространяются на земельный участок, на котором расположено такое жилое помещение (долю в праве собственности на земельный участок, связанную с долей в праве собственности на такое жилое помещение), и расположенные на указанном земельном участке хозяйственные строения и (или) сооружения.

(Дополнение подпунктом - Федеральный закон от 26.07.2019 № 210-ФЗ)

4. В случаях, не указанных в пункте 3 настоящей статьи, минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет.

5. (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 29.09.2019 № 325-ФЗ)

6. Законом субъекта Российской Федерации вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества может быть уменьшен:

1) минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества;

2) размер понижающего коэффициента, указанного в статье 214¹⁰ настоящего Кодекса.

(Дополнение статьей - Федеральный закон от 29.11.2014 № 382-ФЗ)