

Документ предоставлен [КонсультантПлюс](#)

**Вопрос:** О предоставлении имущественного вычета по НДФЛ при продаже квартиры, находящейся в долевой собственности.

**Ответ:**

## МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПИСЬМО

от 4 сентября 2017 г. N 03-04-05/56544

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение по вопросу предоставления имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц и в соответствии со [статьей 34.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее по тексту - Кодекс) разъясняет следующее.

Согласно [подпункту 1 пункта 1 статьи 220](#) Кодекса налогоплательщик при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц имеет право на получение имущественного налогового вычета, в частности, при продаже имущества, а также доли (долей) в нем.

В соответствии с [подпунктом 1 пункта 2 статьи 220](#) Кодекса, устанавливающим особенности применения имущественного налогового вычета, предусмотренного [подпунктом 1 пункта 1 статьи 220](#) Кодекса, имущественный налоговый вычет предоставляется в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи, в частности, квартир или доли (долей) в них, находившихся в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, установленного в соответствии со [статьей 217.1](#) Кодекса (для объектов недвижимого имущества, приобретенных до 01.01.2016, - находившихся в собственности менее трех лет), не превышающем в целом 1 000 000 рублей.

На основании [подпункта 3 пункта 2 статьи 220](#) Кодекса при реализации имущества, находящегося в общей долевой собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их долям.

Таким образом, в случае если предметом договора купли-продажи является квартира, находящаяся в общей долевой собственности нескольких лиц, сумма имущественного налогового вычета, установленного [подпунктом 1 пункта 1 статьи 220](#) Кодекса, распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их долям в праве собственности на указанную квартиру.

В случае если предметом договора является продажа доли в праве собственности на квартиру как самостоятельного объекта купли-продажи, имущественный налоговый вычет предоставляется владельцу доли в сумме, не превышающей 1 000 000 рублей.

Сумма дохода, превышающая сумму примененного имущественного налогового вычета, подлежит налогообложению налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке по ставке 13 процентов.

На основании [подпункта 2 пункта 2 статьи 220](#) Кодекса вместо получения имущественного налогового вычета в соответствии с [подпунктом 1 пункта 2 статьи 220](#) Кодекса налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом на доходы физических лиц доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с

приобретением этого имущества.

Одновременно сообщается, что настоящее письмо Департамента не содержит правовых норм, не конкретизирует нормативные предписания и не является нормативным правовым актом. Письменные разъяснения Минфина России по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах, направленные налогоплательщикам и (или) налоговым агентам, имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам, налоговым органам и налоговым агентам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Заместитель директора Департамента  
В.А.ПРОКАЕВ

04.09.2017

---