



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28 октября 2021 года

№ 1404

Об Обращении Законодательного Собрания Ростовской области «К Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации и Правительству Российской Федерации по вопросу освобождения от уплаты налога на доходы физических лиц при продаже жилого помещения лиц, которые приобрели долю в таком жилом помещении в силу требований закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»

Законодательное Собрание Ростовской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять Обращение Законодательного Собрания Ростовской области «К Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации и Правительству Российской Федерации по вопросу освобождения от уплаты налога на доходы физических лиц при продаже жилого помещения лиц, которые приобрели долю в таком жилом помещении в силу требований закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

2. Направить указанное Обращение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации и Правительство Российской Федерации.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на комитет Законодательного Собрания Ростовской области по бюджету, налогам и собственности (Харченко А.В.).

4. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Законодательного
Собрания Ростовской области



А.В. Ищенко

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБРАЩЕНИЕ

Законодательного Собрания

К Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации и Правительству Российской Федерации по вопросу освобождения от уплаты налога на доходы физических лиц при продаже жилого помещения лиц, которые приобрели долю в таком жилом помещении в силу требований закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»

По итогам участия в заседании XX съезда Всероссийской политической партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ», состоявшемся 19 июня 2021 года, Президент Российской Федерации поручил Правительству Российской Федерации совместно с Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, предусматривающих освобождение семей с двумя и более детьми от уплаты налога на доходы физических лиц при продаже жилого помещения, находящегося в собственности менее пяти лет, в случае направления в течение календарного года полученных от его продажи средств на покупку иного жилого помещения в целях улучшения жилищных условий.

Предоставление семьям с детьми возможности улучшить свои жилищные условия не дожидаясь истечения предельного срока владения объектом недвижимого имущества имеет огромную социальную значимость для граждан страны.

Вместе с тем представляется необходимым обратить внимание также на следующую ситуацию.

Президент Российской Федерации в своем Послании Федеральному Собранию Российской Федерации 10 мая 2006 года предложил программу материнского капитала, которая должна была помочь семьям, принимающим решение о рождении второго ребенка. В Послании 15 января 2020 года Президент России вновь поднял вопрос материнского капитала, и программа была не только продлена, но и расширен круг

получателей поддержки. Теперь материнским капиталом могут воспользоваться семьи и при рождении первенца.

За прошедшие годы программа материнского капитала помогла многим семьям, в том числе в решении такого социально значимого вопроса, как приобретение жилья.

Однако действующее правовое регулирование в сфере налогообложения доходов физических лиц не учитывает следующий момент.

В силу требований статьи 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» лицо, получившее сертификат, его супруг (супруга) обязаны оформить жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала, в общую собственность такого лица, его супруга (супруги) и всех детей с определением размера долей по соглашению.

При этом Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 года № 862, уточняют, что если жилье покупалось в ипотеку, то общая долевая собственность оформляется в течение 6 месяцев после снятия обременения с жилого помещения.

Согласно аналитике ДОМ.РФ средний срок ипотеки в России приближается к 19 годам. Таким образом, с момента приобретения жилья до фактического оформления в общую долевую собственность семьи проходит значительное время, дети могут стать уже взрослыми.

За это время у семьи может появиться необходимость изменить место жительства либо снова улучшить жилищные условия, для чего приобретенное ранее жилье необходимо продать.

Статьей 217¹ Налогового кодекса Российской Федерации установлен минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества для освобождения от налогообложения доходов, получаемых налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества.

По общему правилу минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет 5 лет, а в определенных случаях (например, недвижимость получена по наследству или в дар от близкого родственника, приватизирована или является единственным жильем) – 3 года.

Таким образом, при продаже жилья сразу после погашения ипотеки и оформления общей долевой собственности на него у детей возникает обязанность уплатить налог, поскольку для них срок владения жильем начал течь только с момента оформления доли.

Однако фактически они проживали в продаваемом жилище с родителями с момента приобретения квартиры, как правило, больше 5 лет.

То есть исключительно в силу формальных причин при необходимости срочной продажи квартиры, приобретенной с использованием средств материнского капитала, сразу после погашения ипотеки дети должны фактически вернуть часть материнского капитала обратно государству.

Вопрос о налогообложении доходов от продажи жилья, приобретенного с использованием средств материнского капитала, уже поднимался на федеральном уровне. Так, в конце 2019 года в Налоговый кодекс Российской Федерации были внесены изменения, позволяющие детям уменьшить сумму своего облагаемого налогом дохода на величину расходов родителей на приобретение жилья в размере, пропорциональном их доле.

Однако представляется, что эта норма должна применяться только когда с момента приобретения жилья родителями (одним из родителей) не истек минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, установленный Налоговым кодексом Российской Федерации.

Когда же семья проживает в квартире больше указанного срока, взимание налога с детей, в том числе уже достигших совершеннолетия, представляется не отвечающим принципам справедливости.

Предлагается по аналогии с реновацией жилищного фонда в городе Москве внести в Налоговый кодекс Российской Федерации изменения, предусматривающие включение в срок владения жилищем лицом, приобретшим долю в объекте недвижимого имущества в соответствии с частью 4 статьи 10 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», срок владения таким объектом недвижимости членом семьи налогоплательщика – владельцем сертификата (иного документа) на материнский капитал и (или) его супругом (супругой).