



Вопрос: Об НДФЛ при продаже нерезидентом недвижимого имущества, находящегося в РФ. (Письмо Минфина России от 17.05.2023 ...

Вопрос: Об НДФЛ при продаже нерезидентом недвижимого имущества, находящегося в РФ.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 17 мая 2023 г. N 03-04-05/45084

Департамент налоговой политики рассмотрел обращение от 22.04.2023 по вопросу определения налогового статуса для целей налога на доходы физических лиц и в соответствии со [статьей 34.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 207](#) Кодекса, если иное не предусмотрено [статьей 207](#) Кодекса, налоговыми резидентами Российской Федерации признаются физические лица, фактически находящиеся в Российской Федерации не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев. Период нахождения физического лица в Российской Федерации не прерывается на периоды его выезда за пределы территории Российской Федерации для краткосрочного (менее шести месяцев) лечения или обучения, а также для исполнения трудовых или иных обязанностей, связанных с выполнением работ (оказанием услуг) на морских месторождениях углеводородного сырья.

183 дня пребывания в Российской Федерации, по достижении которых физическое лицо будет признано налоговым резидентом Российской Федерации, исчисляются путем суммирования всех календарных дней, в которые физическое лицо фактически находилось в Российской Федерации в течение 12 следующих подряд месяцев.

Согласно [статье 209](#) Кодекса объектом обложения налогом на доходы Физических лиц признается доход, полученный налоговыми резидентами Российской Федерации как от источников в Российской Федерации, так и от источников за пределами Российской Федерации, а для физических лиц, не являющихся налоговыми резидентами, - только от источников в Российской Федерации.

Перечни доходов от источников в Российской Федерации и за ее пределами содержатся в [статье 208](#) Кодекса.

На основании [абзаца второго подпункта 5 пункта 1 статьи 208](#) Кодекса доходы от реализации недвижимого имущества, находящегося в Российской Федерации, относятся к доходам от источников в Российской Федерации.

Таким образом, доход, полученный физическим лицом, не являющимся налоговым резидентом Российской Федерации, от реализации недвижимого имущества, находящегося в Российской Федерации, подлежит обложению налогом на доходы физических лиц в установленном порядке.

[Подпунктом 2 пункта 1 статьи 228](#) Кодекса предусмотрено, что физические лица производят исчисление и уплату налога на доходы физических лиц исходя из сумм, полученных от продажи имущества, принадлежащего этим лицам на праве собственности, и имущественных

прав, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 17.1 статьи 217](#) Кодекса, когда такие доходы не подлежат налогообложению.

На основании [пункта 17.1 статьи 217](#) Кодекса освобождаются от налогообложения доходы, получаемые физическими лицами, в том числе не являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе, с учетом особенностей, установленных [статьей 217.1](#) Кодекса.

Согласно [пункту 2 статьи 217.1](#) Кодекса доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения 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](#) Кодекса минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением случаев, указанных в [пункте 3 статьи 217.1](#) Кодекса.

В этой связи при продаже недвижимого имущества, находившегося в собственности налогоплательщика, не являющегося налоговым резидентом Российской Федерации, в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более, доход, полученный от его продажи, освобождается от обложения налогом на доходы физических лиц.

Заместитель директора Департамента
Р.А.ЛЫКОВ

17.05.2023