**О порядке исчисления НДФЛ при продаже единственного жилья супругов**



Межрайонная ИФНС России № 9 по Архангельской области и Ненецкому автономному округу напоминает, что доходы от продажи недвижимости освобождаются от уплаты НДФЛ, если объект принадлежал физлицу более минимального срока владения – три или пять лет.

Минимальный трехлетний срок применяется, в частности, в отношении недвижимости, которая была подарена, получена в наследство или передана по договору пожизненного содержания с иждивением.

С 1 января 2020 года перечень применения минимального трехлетнего срока владения расширился.

Теперь независимо от способа возникновения права собственности **трехлетний срок может быть применен в отношении комнаты, квартиры, жилого дома (доли в указанном имуществе) при условии, что такое продаваемое жилое помещение является единственным жильем гражданина или супругов** (в случае совместной собственности).

Если с единственным жильем гражданина все понятно, а именно – на дату отчуждения имущества не должно быть в собственности иного жилого помещения, то при определении единственного жилья у супругов следует учитывать следующее.

Совместной собственностью супругов является имущество, нажитое во время брака. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам, не является совместно нажитым имуществом (п. 1 ст. 34, п. 1 ст. 36 Семейного кодекса РФ).

Таким образом, при определении единственного жилья у супругов для применения минимального трехлетнего срока владения исключаются объекты недвижимости, не являющиеся совместно нажитыми.

Кроме того, существует общее исключение: не учитывается жилое помещение, приобретенное в собственность налогоплательщика или его супруга (супруги) в течение 90 календарных дней до даты государственной регистрации перехода права собственности на проданное жилое помещение от налогоплательщика к покупателю.