**Письмо Минфина России от 09.11.2022 № 03-04-07/108875**

**«О налогообложении доходов физических лиц, полученных семьями с детьми, при продаже недвижимого имущества»**

Департамент налоговой политики рассмотрел письмо ФНС России и по вопросу налогообложения доходов физических лиц сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 171 статьи 217 и пунктом 2 статьи 2171 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) освобождаются от налогообложения доходы, получаемые физическими лицами за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе, при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

При этом согласно пункту 21 статьи 2171 Кодекса доход от продажи объекта недвижимого имущества в виде комнаты, квартиры, жилого дома, части квартиры, части жилого дома (далее – 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 установленные условия.

В частности, абзацем четвертым пункта 21 статьи 2171 Кодекса установлено условие, что общая площадь приобретенного жилого помещения или его кадастровая стоимость, определяемые с учетом совокупного размера долей налогоплательщика и членов его семьи, указанных в абзаце втором пункта 21 статьи 2171 Кодекса, 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 пункта 21 статьи 2171 Кодекса.

Таким образом, вышеуказанным положением предусмотрено сравнение жилых помещений по их общей площади или по их кадастровой стоимости.

В том случае, если общая площадь приобретенного жилого помещения или его кадастровая стоимость превышает соответственно общую площадь в проданном жилом помещении или его кадастровую стоимость, то условие, установленное абзацем четвертым пункта 21 статьи 2171 Кодекса, считается выполненным. При этом общая площадь или кадастровая стоимость каждого жилого помещения, проданного налогоплательщиком и (или) членом его семьи, указанным в абзаце втором пункта 21 статьи 2171 Кодекса, сравнивается с общей площадью или кадастровой стоимостью приобретенного жилого помещения.

Учитывая изложенное, если при продаже двух жилых помещений в отношении каждого из указанных жилых помещений выполняется условие, установленное абзацем четвертым пункта 21 статьи 2171 Кодекса, и выполняются все остальные условия, предусмотренные пунктом 21 статьи 2171 Кодекса, то доход от продажи каждого из этих жилых помещений освобождается от налогообложения.

Директор Департамента Д.В. Волков