

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23 декабря 2024 года

№ 596

Об Обращении Законодательного Собрания Ростовской области «К Председателю Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации В.В. Володину и Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации – Руководителю Аппарата Правительства Российской Федерации Д.Ю. Григоренко о необходимости совершенствования налогового законодательства»

Законодательное Собрание Ростовской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять Обращение Законодательного Собрания Ростовской области «К Председателю Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации В.В. Володину и Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации – Руководителю Аппарата Правительства Российской Федерации Д.Ю. Григоренко о необходимости совершенствования налогового законодательства».

2. Направить указанное Обращение Председателю Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации В.В. Володину и Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации – Руководителю Аппарата Правительства Российской Федерации Д.Ю. Григоренко.

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

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 Председателю Государственной Думы Федерального Собрания  
Российской Федерации В.В. Володину и Заместителю Председателя  
Правительства Российской Федерации – Руководителю Аппарата  
Правительства Российской Федерации Д.Ю. Григоренко  
о необходимости совершенствования  
налогового законодательства**

Уважаемый Вячеслав Викторович!

Уважаемый Дмитрий Юрьевич!

Статьей 217<sup>1</sup> Налогового кодекса Российской Федерации установлен минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества для освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов, получаемых налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества.

Указанный срок 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, как правило, продавцы отчуждают свое жилье, которым они владели дольше установленного Налоговым кодексом Российской Федерации срока.

В настоящее время получили широкую реализацию различные государственные программы, направленные на оказание содействия гражданам в приобретении жилья, увеличилось количество сделок купли-продажи жилья с покупателями, являющимися участниками данных программ.

Одной из форм такого содействия является предоставление будущим покупателям государственных жилищных сертификатов. При этом нередко соответствующие государственные программы предусматривают в качестве обязательного условия перечисления денежных средств продавцу наличие государственной регистрации в установленном порядке права собственности покупателя на приобретаемый с использованием такого сертификата объект недвижимости. То есть денежные средства про-

давцу могут поступить только после перехода права на продаваемое жилье владельцу сертификата.

Однако на практике возникают ситуации, когда в силу различных причин бюджетные средства продавцу не перечисляются.

Неперечисление денежных средств по сертификату нередко влечет возникновение ситуации, когда предыдущий собственник объекта недвижимости не может получить в полном объеме стоимость проданного им жилья и вынужден предпринимать меры по расторжению договора купли-продажи жилого помещения, в том числе в судебном порядке.

После такого расторжения договора в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись о регистрации права собственности на жилое помещение с новой датой его возникновения.

В результате этого минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, установленный статьей 217<sup>1</sup> Налогового кодекса Российской Федерации, исчисляется для продавца с указанной новой даты внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости.

Таким образом, добросовестные продавцы, согласившиеся на продажу своего жилья в рамках государственной программы, при последующей продаже данного жилья сталкиваются с непредвиденными для них негативными последствиями в виде фактического продления для них минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества. Это создает предпосылки для снижения доверия граждан к участию в реализации государственных программ, направленных на оказание содействия гражданам в приобретении жилья.

В качестве примера такой ситуации можно привести социальную выплату для приобретения жилого помещения на основании государственного жилищного сертификата гражданам, вынужденно покинувшим место постоянного проживания в городе Херсоне или Херсонской области и прибывшим в экстренном порядке на иные территории Российской Федерации на постоянное место жительства.

Порядок предоставления указанной социальной выплаты неоднократно корректировался с учетом складывающейся правоприменительной практики. В результате таких изменений в отношении части граждан были отменены ранее принятые решения о предоставлении социальных выплат по сертификату до их перечисления.

Решения об отказе в перечислении денежных средств по сертификату гражданам, покинувшим город Херсон или Херсонскую область, начали приниматься в основном в конце 2023 года. Учитывая время, необходимое на расторжение договора купли-продажи и поиск нового покупателя, а также сроки уплаты налога на доходы физических лиц, указанные выше ситуации могут возникнуть уже в 2025 году.

В целях устранения пробела в правовом регулировании и предотвращения подобных ситуаций в будущем представляется целесообразным создание механизма защиты прав граждан при продаже ими жилья покупателям государственной поддержки, который бы исключал формальное продление срока владения жильем для освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц в случае расторжения договора купли-продажи такого жилья в связи с перечислением продавцу бюджетных средств.

В частности, возможно предусмотреть включение в срок владения объектом недвижимого имущества для освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов, получаемых налогоплательщиком от продажи жилья, срока владения данным объектом до перехода права собственности на него по договору купли-продажи с использованием средств государственной поддержки, в случае если такой договор был расторгнут в связи с перечислением продавцу денежных средств из соответствующего бюджета.

В связи с изложенным депутаты Законодательного Собрания Ростовской области просят рассмотреть возможность совершенствования налогового законодательства в указанной части.

Учитывая, что в данном случае речь фактически идет не о предоставлении новой льготы, а о восстановлении права на уже имеющуюся льготу, установление предлагаемого механизма не повлечет за собой дополнительных расходов, покрываемых за счет федерального бюджета, и в то же время будет способствовать обеспечению социальной справедливости и укреплению доверия граждан к проводимой государством политике.

г. Ростов-на-Дону  
23 декабря 2024 года