**Три сособственника (по 1/3 доле у каждого) продают жилой дом (в собственности менее трех лет) за 2 000 000 рублей, заключая сделку купли-продажи одним договором. Право у продавцов возникло на основании договора дарения и наследования.**

**Будут ли собственники уплачивать налог с продажи?**

Каких-либо существенных изменений относительно ситуации, когда недвижимость продается одним договором, в последнее время не было.

При реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, размер имущественного налогового вычета распределялся между совладельцами этого имущества пропорционально их доле либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности) в соответствии с [пп. 3 п. 2 ст. 220](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/10900200/entry/220023) НК РФ.

Таким образом, при продаже имущества, находившегося в общей долевой либо общей совместной собственности менее трех лет, каждый из налогоплательщиков имеет право на получение имущественного налогового вычета, пропорционального его доле в праве собственности на реализуемое имущество.

Указанный механизм распределения вычета применяется в случае распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности, как единым объектом права собственности ([п. 1](https://internet.garant.ru/#/document/1786212/entry/1) постановления Конституционного Суда РФ от 13.03.2008 N 5-П).

Обратите внимание на [письмо](https://internet.garant.ru/#/document/71372596/entry/0) Минфина России от 04.04.2016 N 03-04-05/18915. В нем разъяснено, что согласно [ст. 246](https://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/246) ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. [Статьями 1](https://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/1) и [421](https://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/421) ГК РФ предусмотрено, что граждане свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. То есть условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Таким образом, физические лица вправе определить любой порядок распределения между ними доходов от продажи квартиры, находящейся в их общей долевой собственности, независимо от размера их долей в праве собственности и учитывать соответствующие суммы дохода при определении налоговой базы по НДФЛ.

В случае продажи налогоплательщиком своей доли в квартире или жилом доме, находящейся в его собственности менее трех лет, при сохранении других долей в собственности прежних владельцев, то есть при реализации реальной выделенной доли в недвижимом имуществе (с соблюдением ограничений, установленных жилищным законодательством), как самостоятельного объекта, ему может быть предоставлен имущественный налоговый вычет в сумме, не превышающей в налоговом периоде 1 000 000 руб. ([п. 4.1](https://internet.garant.ru/#/document/1786212/entry/41) постановления КС РФ от 13.03.2008 N 5-П). Важно, что речь в этом случае идет о выделенных в натуре долях, признаваемых объектом индивидуальной, а не общей долевой собственности. Попытка объяснить эту разницу предпринята также в [определении](https://internet.garant.ru/#/document/70834304/entry/0) ВС РФ от 22.12.2014 N 306-КГ14-2867. То есть в случае, если предметом договора является продажа доли в праве собственности на квартиру как самостоятельного объекта купли-продажи, имущественный налоговый вычет предоставляется владельцу доли в сумме, не превышающей 1 000 000 руб.