

Отчуждение жилого помещения, образованного путём объединения нескольких квартир

Если лицо отчуждает жилое помещение, которое до момента отчуждения использовалось им в качестве места жительства, то полученная выгода не облагается подоходным налогом на основании **пункта 1 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге**. В **части 6** той же статьи уточняется, что налоговая льгота может быть применена только к одной сделке отчуждения в течение двух лет.

Если в результате строительных работ из нескольких квартир образовано одно цельное жилое помещение, налоговая льгота применяется к такому жилому помещению при одновременном выполнении всех следующих условий:

1. юридическое объединение квартирных собственности завершено;
2. согласно записи в крепостной книге, речь идёт об одной квартирной собственности;
3. налогоплательщик использовал данное жилое помещение в качестве своего места жительства до момента его отчуждения;
4. налогоплательщик впервые за последние два года использует налоговую льготу, применимую к жилому помещению.

Если условия, указанные в пунктах 1 и 2, не выполнены, то при продаже квартиры, образованной из нескольких квартир в одно целое, освобождение от подоходного налога, предусмотренное пунктом 1 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге, применено только к одной квартире (**часть 1 статьи 15, пункт 1 части 5 статьи 15 и часть 6 статьи 15** Закона о подоходном налоге), даже в случае, если квартиры не могут использоваться в качестве отдельных жилых помещений. При этом налогоплательщик вправе самостоятельно определить, к какой из квартир будет применена налоговая льгота.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о подоходном налоге, налогообложение дохода, полученного от отчуждения имущества, носит так называемый объектный характер, то есть каждая сделка продажи имущества (включая каждую квартиру) рассматривается с точки зрения налогообложения как отдельная сделка. Таким образом, положения пункта 1 части 5 статьи 15 и части 6 статьи 15 Закона о подоходном налоге следует толковать таким образом, что доход, полученный от отчуждения квартирной собственности, используемой в качестве жилого помещения, освобождается от подоходного налога, однако в течение двух лет данное налоговое освобождение может быть применено **только** при отчуждении **одной квартирной собственности**. Если две квартиры фактически объединены, но в регистрационных данных это не отражено, то, несмотря на фактическое отчуждение одного жилого помещения, с точки зрения гражданского и налогового права речь идёт об отчуждении двух отдельных квартирных

собственностей.

Следовательно, в случае отчуждения двух квартир в течение двух лет, даже если продажа осуществляется одновременно, в понимании статьи 15 Закона о подоходном налоге речь идёт о «более чем об одном отчуждении», причём доход от продажи второй квартиры не подпадает под налоговую льготу в связи с ограничением, установленным в части 6, и подлежит декларированию в декларации о доходах.

В 2025 году Налогово-таможенный департамент вынес по данному вопросу **связанное предварительное решение**.

Последнее обновление 16.01.2026