

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области
С.М. Бебенину

Законодательное собрание
Ленинградской области
Канцелярия

23 ИЮН 2025

Уважаемый Сергей Михайлович!

№ 4346-1/25-22-0

В соответствии со статьей 31 Устава Ленинградской области и статьей 40 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области вносим на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области в качестве законодательной инициативы проект областного закона «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Ленинградской области».

Приложения:

1. Проект областного закона «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Ленинградской области» на 2 л. в 1 экз.;

2. Пояснительная записка к проекту областного закона «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Ленинградской области» на 3 л. в 1 экз.;

3. Финансово-экономическое обоснование к проекту областного закона «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Ленинградской области» на 1 л. в 1 экз.;

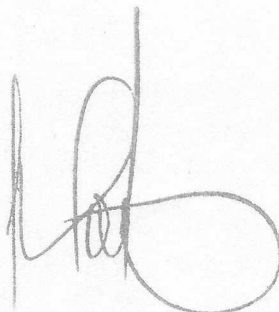
4. Предложения о разработке нормативных правовых актов Ленинградской области, принятие которых необходимо для реализации областного закона «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Ленинградской области» на 1 л. в 1 экз.;

5. Перечень законов и иных нормативных правовых актов Ленинградской области, отмены, изменения или дополнения которых

потребуется принятие областного закона «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Ленинградской области» на 1 л. в 1 экз.;

6. Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования на 1 л. в 1 экз.

Депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области



М.В. Коломыцев



А.М. Гардашников

Проект вносят
депутаты:
М.В. Коломыцев
А.М. Гардашников

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Ленинградской области

(принят Законодательным собранием _____)

Статья 1

В соответствии с подпунктом 1 пункта 6 статьи 217¹ Налогового кодекса Российской Федерации уменьшить до одного года установленный пунктом 4 статьи 217¹ Налогового кодекса Российской Федерации минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц - доходов, получаемых физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации и состоящими на учете в налоговом органе по месту жительства (месту пребывания – при отсутствии у физического лица места жительства на территории Российской Федерации) на территории Ленинградской области, за соответствующий налоговый период от продажи жилого помещения, расположенного на территории Ленинградской области, приобретаемого:

1) органами местного самоуправления Ленинградской области для обеспечения однократно благоустроенным жилым помещением специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;

2) лицами, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей,

оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, за счет выплаты на приобретение благоустроенного жилого помещения в собственность или для полного погашения предоставленного на приобретение жилого помещения кредита (займа) по договору, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой.

Статья 2

Настоящий закон вступает в силу с 1 января 2026 года.

Губернатор Ленинградской области

А. Дрозденко

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту областного закона «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Ленинградской области»

Проект областного закона «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Ленинградской области» (далее – законопроект) подготовлен в соответствии с подпунктом 1 пункта 6 статьи 217¹ Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) в целях увеличения возможности приобретения жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лицам, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет (далее – дети-сироты) на рынке вторичного жилья в Ленинградской области.

Обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями в целях предоставления мер социальной поддержки, предусмотренных статьями 8 и 8¹ Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», статьями 5 и 5¹ областного закона Ленинградской области от 28.07.2005 № 65-оз «О дополнительных гарантиях социальной поддержки детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Ленинградской области», осуществляется путем однократного предоставления благоустроенного жилого помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений, а для лиц, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, в том числе путем однократного предоставления выплаты на приобретение благоустроенного жилого помещения в собственность или для полного погашения предоставленного на приобретение жилого помещения кредита (займа) по договору, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой.

В соответствии со статьей 2 областного закона Ленинградской области от 17.06.2011 № 47-оз «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Ленинградской области отдельными государственными полномочиями Ленинградской области по опеке и попечительству, социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без

попечения родителей» указанными отдельными государственными полномочиями наделены органы местного самоуправления муниципальных образований Ленинградской области (органы местного самоуправления муниципальных районов, муниципального округа и городского округа).

Как показывает практика, в некоторых районах Ленинградской области проблемой в данной сфере является либо отсутствие на рынке недвижимости жилья, которое могло бы быть приобретено для обеспечения детей-сирот жилыми помещениями, особенно в тех поселениях, в которых отсутствует жилищное строительство, либо при осуществлении в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» конкурентных закупок на приобретение жилых помещений (квартир) в целях обеспечения жильем детей-сирот подается всего одна заявка, в результате такие закупки проходят на неконкурентной основе.

Решением указанной жилищной проблемы, а также повышения эффективности осуществления закупок на приобретение жилых помещений в целях своевременного обеспечения жильем детей-сирот могло бы стать установление мер, направленных на увеличение вторичного рынка жилья путем освобождения физических лиц, владеющих объектом недвижимого имущества, от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи жилого помещения, расположенного на территории Ленинградской области, приобретаемого для обеспечения указанных категорий граждан жилыми помещениями.

Согласно пункту 2 статьи 217¹ НК РФ доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

В соответствии с пунктом 4 статьи 217¹ НК РФ минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет.

На основании пункта 6 статьи 217¹ НК РФ законом субъекта Российской Федерации вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества может быть уменьшен минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества.

Учитывая вышеизложенное, настоящим законопроектом предлагается в соответствии с подпунктом 1 пункта 6 статьи 217¹ Налогового кодекса Российской Федерации уменьшить до 1 года установленный пунктом 4 статьи 217¹ Налогового кодекса Российской Федерации минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества (5 лет).

К категории налогоплательщиков, которые смогут воспользоваться правом на освобождение от уплаты налога на доходы физических лиц за соответствующий налоговый период при продаже объектов недвижимого имущества, будут относиться физические лица, являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации и состоящими на учете в налоговом

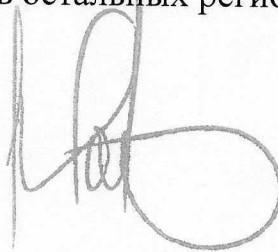
органе по месту жительства (месту пребывания – при отсутствии у физического лица места жительства на территории Российской Федерации) на территории Ленинградской области, продавшие жилое помещение, расположенное на территории Ленинградской области:

-органам местного самоуправления Ленинградской области для обеспечения однократно благоустроенным жилым помещением специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;

- лицам, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, за счет выплаты на приобретение благоустроенного жилого помещения в собственность или для полного погашения предоставленного на приобретение жилого помещения кредита (займа) по договору, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой.

Необходимо отметить, что анализ региональной практики показал, что минимальный срок владения недвижимостью для освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц при ее продаже, приобретаемой для последующего обеспечения детей-сирот, снижен в ряде субъектах Российской Федерации, в том числе Республике Алтай, Республике Крым, Республике Саха (Якутия), Иркутской, Кемеровской, Омской, Сахалинской, Томской областях, Забайкальском, Камчатском, Красноярском краях, Чукотском автономном округе. В Забайкальском крае, Томской области и Чукотском автономном округе этот срок снижен до 1 месяца, в Камчатском крае и Омской области - до 3 лет, в остальных регионах - до 1 года.

Депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области



М.В. Коломыцев



А.М. Гардашников

**Финансово-экономическое обоснование к проекту областного закона
«Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом
недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения
налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов
недвижимого имущества на территории Ленинградской области»**

Принятие областного закона «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Ленинградской области» не потребует дополнительного финансирования из областного бюджета Ленинградской области.

Однако освобождение от налогообложения налогом на доходы физических лиц может привести к возникновению выпадающих доходов областного бюджета Ленинградской области. При этом также может быть и экономия средств областного бюджета Ленинградской области в случае увеличения конкуренции и возможности уменьшения цены за приобретаемое жилье в ходе проведения конкурентных закупок. Спрогнозировать сумму выпадающих доходов, а также сумму возможной экономии бюджетных средств не представляется возможным.

Депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области



М.В. Коломыцев



А.М. Гардашников

**Предложения о разработке нормативных правовых актов
Ленинградской области, принятие которых необходимо для реализации
областного закона «Об уменьшении минимального предельного срока
владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от
налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от
продажи объектов недвижимого имущества на территории
Ленинградской области»**

Принятие областного закона «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Ленинградской области» не потребует разработки нормативных правовых актов Ленинградской области.

Депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области



М.В. Коломыщев

А.М. Гардашников

**Перечень законов и иных нормативных правовых актов
Ленинградской области, отмены, изменения или дополнения которых
потребуется принятие областного закона «Об уменьшении минимального
предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях
освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц
доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории
Ленинградской области»**

Принятие областного закона «Об уменьшении минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества в целях освобождения от налогообложения налогом на доходы физических лиц доходов от продажи объектов недвижимого имущества на территории Ленинградской области» не требует отмены, изменения или дополнения областных законов или иных нормативных правовых актов Ленинградской области.

Депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области



М.В. Коломыцев



А.М. Гардашников

Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования

1. Конституция Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».
4. Налоговый кодекс Российской Федерации.
5. Областной закон от 27 октября 1994 года № 6-оз «Устав Ленинградской области».
6. Областной закон от 28 июля 2005 года № 65-оз «О дополнительных гарантиях социальной поддержки детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Ленинградской области».
7. Областной закон от 17 июня 2011 года № 47-оз «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Ленинградской области отдельными государственными полномочиями Ленинградской области по опеке и попечительству, социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

Депутаты
Законодательного собрания
Ленинградской области



М.В. Коломыцев



А.М. Гардашников