

Отвечают эксперты службы Правового консалтинга ГАРАНТ

В нарушение требований действующего законодательства кредитная организация списала с расчетного счета предприятия денежные средства на удовлетворение требований третьей очередности (налоги) при наличии требований второй очередности (заработная плата). В связи с этим произошла задержка выплаты заработной платы работникам более чем на месяц, соответственно начислена и выплачена компенсация. Следовательно, предприятие по вине банка понесло дополнительные расходы, также сложившаяся ситуация повлияла на увеличение количества уволившихся работников и репутацию предприятия в целом.

К какой ответственности могут привлечь банк в данной ситуации?

Очередность списания банком денежных средств со счета клиента при недостаточности таких средств для удовлетворения всех предъявленных к нему требований установлена п. 2 ст. 855 ГК РФ. Очередность списания банком денежных средств со счета клиента при недостаточности таких средств для удовлетворения всех предъявленных к нему требований установлена п. 2 ст. 855 ГК РФ. Согласно данной норме при недостаточности денежных средств на счете для удовлетворения всех предъявленных к нему требований списание денежных средств осуществляется в следующей очередности:

- в первую очередь — по исполнительным документам, предусматривающим перечисление или выдачу денежных средств со счета для удовлетворения требований о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, а также требований о взыскании алиментов;
- во вторую очередь — по исполнительным документам, предусматривающим перечисление или выдачу денежных средств для расчетов по выплате выходных пособий и оплате труда с лицами, работающими или работавшими по трудовому договору (контракту), по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

- в третью очередь — по платежным документам, предусматривающим перечисление или выдачу денежных средств для расчетов по оплате труда с лицами, работающими по трудовому договору (контракту), по поручениям налоговых органов на списание и перечисление задолженности по уплате налогов и сборов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, а также по поручениям органов контроля за уплатой страховых взносов на списание и перечисление сумм страховых взносов в бюджеты государственных внебюджетных фондов;

- в четвертую очередь — по исполнительным документам, предусматривающим удовлетворение других денежных требований;
- в пятую очередь — по другим платежным документам в порядке календарной очередности.

Списание средств со счета по требованиям, относящимся к одной очереди, производится в порядке календарной очередности поступления документов. Из п. 2 ст. 855 ГК РФ следует, что списание заработной платы по платежным документам организации производится в третью очередь. Также в третью очередь с расчетного счета списываются средства по уплате налогов и взносов по поручениям контролирующих органов, носящим бесспорный характер. То есть добровольное перечисление организацией денежных средств на уплату налогов нельзя отнести к третьей очереди (смотрите определение Верховного Суда РФ от 21.03.2016 № 307-КГ16-960).

Соответственно, надо исходить из того, было ли банком прежде всего осуществлено списание задолженности по налогам раньше требования по исполнительному листу по оплате труда работникам. Если речь идет о текущей выплате заработной платы без наличия исполнительного документа, то они относятся к одной очереди, и списание производится в порядке календарной очередности поступления документов.

Поскольку в вопросе указана вторая очередь в отношении заработной платы, мы исходим из того, что исполнительный документ на взы-

скание заработной платы имеется. Таким образом, действия банка по списанию задолженности по налогам нарушают установленную ст. 855 ГК РФ очередность.

Согласно ст. 856 ГК РФ в случаях несвоевременного зачисления банком на счет клиента поступивших клиенту денежных средств либо их необоснованного списания со счета, а также невыполнения или несвоевременного выполнения указаний клиента о перечислении денежных средств со счета либо об их выдаче со счета банк обязан уплатить на эту сумму проценты в порядке и размере, которые предусмотрены ст. 395 ГК РФ, независимо от уплаты процентов, предусмотренных п. 1 ст. 852 ГК РФ. Ответственность, предусмотренная ст. 856 ГК РФ, применяется к банку и за невыполнение указаний клиента о перечислении денежных средств со счета, повлекшее нарушение очередности списания денежных средств, установленной ст. 855 ГК РФ.

Кроме того, напомним, что, как следует из ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований — в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. Должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (п. 1 ст. 393, ст. 15 ГК РФ). Соответственно, с банка дополнительно могут быть взысканы убытки (смотрите, например, постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.08.2019 № Ф04-3143/19 по делу № А45-37760/2018).

*Ответ подготовила: эксперт службы
Правового консалтинга ГАРАНТ
Павлова Наталия
Ответ прошел контроль качества*

Учредитель ООО планирует выйти из состава учредителей или продать долю.

В случае если не найдется покупатель и остальные учредители откажутся от покупки, обязано ли будет общество выкупить долю? Может ли стоимость доли при вы-

плате действительной стоимости покупки быть менее стоимости, утвержденной оценщиком? Могут ли учредители или ООО выкупить долю в рассрочку?

Выход участника из общества

Участник ООО вправе выйти из общества путем отчуждения доли обществу независимо от согласия других его участников или общества, если это предусмотрено уставом общества. Заявление участника о выходе из общества должно быть нотариально удостоверено (подп. 1 п. 1 ст. 94 ГК РФ, п. 1 ст. 26 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»; далее — Закон № 14-ФЗ).

Как таковой продажи, выкупа в этом случае не происходит. Заявление участника о выходе является односторонней сделкой (определение СК по экономическим спорам Верховного суда РФ от 11.04.2017 № 305-ЭС16-14771 по делу № А40-169486/2015, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 12.12.2023 № Ф09-7658/23 по делу № А76-43755/2020 и др.). Поэтому и согласования цены выхода между участником и обществом закон не предполагает.

Доля вышедшего участника переходит к обществу в силу закона с даты внесения в ЕГРЮЛ соответствующей записи (пункты 6.1 и 7 ст. 23, п. 1 ст. 26 Закона № 14-ФЗ). При этом ООО обязано выплатить вышедшему участнику действительную стоимость его доли в уставном капитале общества, определяемую на основании данных бухгалтерской отчетности общества за последний отчетный период, предшествующий дате перехода к обществу доли вышедшего из общества участника общества, или с согласия этого участника общества выдать ему в натуре имущество такой же стоимости либо в случае неполной оплаты им доли в уставном капитале общества действительную стоимость оплаченной части доли.

Общество обязано выплатить участнику действительную стоимость его доли в течение трех месяцев со дня возникновения соответствующей обязанности, если иной срок или порядок выплаты действительной стоимости доли или части доли не предусмотрены уставом общества (п. 6.1 ст. 23 Закона № 14-ФЗ). Иными словами, указанный трехмесячный срок может быть уменьшен либо увеличен,



но не более чем до года (п. 8 ст. 23 Закона № 14-ФЗ, постановление Президиума ВАС РФ от 26.02.2013 № 13295/12).

Что касается вопроса о том, может ли в этом случае выплата действительной стоимости доли быть менее стоимости, утвержденной оценщиком, отметим следующее.

Закон не требует от общества привлечь независимого оценщика для определения действительной стоимости доли (ООО вправе и нередко это делают по собственной инициативе). Также для ООО не является обязательной величина, определенная оценщиком, которого привлек вышедший из общества участник.

Сказанное не означает, что при выплате действительной стоимости доли, которая не отражает рыночной стоимости активов, общество не несет никаких рисков.

В судебной практике неоднократно указывалось, что действительная стоимость доли в уставном капитале ООО определяется с учетом рыночной стоимости основных средств как движимого, так и недвижимого имущества, отраженного на балансе общества (постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2021 № 15АП-7140/21 по делу № А32-24640/2020). На обязательность учета рыночной стоимости недвижимого имущества при расчете действительной стоимости доли вышедшего участника общества указано в правовой позиции, сформулированной в постановлениях Президиума ВАС РФ от 07.06.2005 № 15787/04, от 06.09.2005 № 5261/05, от 26.05.2009 № 836/09 и от 17.04.2012 № 16191/11, в определении ВС РФ от 20.04.2016 № 305-ЭС16-3689.

Следовательно, при возникновении спора о размере действительной стоимости доли участника суд должен установить именно рыночную стоимость активов общества на последнюю отчетную дату, предшествовавшую дате выхода истца из общества, а также установить размер пассивов общества на ту же дату. Отчетность должна отражать действительное имущественное (финансовое) состояние, в противном случае стоимость доли не может быть достоверной. В частности, участник вправе ходатайствовать перед судом о назначении экспертизы на предмет достоверности бухгалтерского баланса (постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского

округа от 29.04.2022 № Ф04-760/22 по делу № А70-13544/2020, решение Арбитражного суда Владимирской области от 04.04.2022 по делу № А11-11543/2020).

Таким образом, подлежащая выплате действительная стоимость доли определяется не по соглашению общества и вышедшего участника, а по данным бухгалтерской отчетности общества. Последняя, в свою очередь, должна отражать рыночную стоимость активов общества. Иными словами, балансовая стоимость активов должна соответствовать реальной (рыночной) стоимости основных средств (смотрите также постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.03.2024 № 09АП-5067/24 по делу № А40-143972/2023). В случае несогласия с размером действительной стоимости доли участник вправе оспорить его в суде.

Продажа доли третьему лицу

Участник общества вправе продать свою долю (части доли) третьему лицу (лицам), если это не запрещено уставом общества (абзац второй п. 1 ст. 21 Закона № 14-ФЗ).

Остальные участники ООО в этом случае пользуются преимущественным правом покупки по цене предложения третьему лицу или по заранее определенной уставом цене — пропорционально размерам своих долей, если уставом не предусмотрен иной порядок (например, непропорционально). Также уставом ООО может быть предусмотрено преимущественное право покупки самим обществом предлагаемой доли (части доли) по цене предложения третьему лицу или по заранее определенной цене, если другие участники общества не использовали свое преимущественное право (абзацы первый, второй п. 4 ст. 21 Закона № 14-ФЗ).

Участник общества, намеренный продать свою долю третьему лицу, обязан известить в письменной форме об этом остальных участников общества и само общество путем направления через общество за свой счет нотариально удостоверенной оферты, адресованной этим лицам и содержащей указание цены и других условий продажи. Участники вправе воспользоваться преимущественным правом в течение 30 дней с даты получения оферты обществом.

Цена предложения третьему лицу определяется сторонами по своему усмотрению (п. 4

ст. 421, ст. 424 ГК РФ). То есть, руководствуясь принципом свободы договора, участник ООО и третье лицо вправе согласовать устраивающую обе стороны цену, которая может не соответствовать стоимости, определенной оценщиком (быть ниже или выше). Также стороны могут согласовать рассрочку оплаты доли.

Обратите внимание, что порядок и сроки оплаты доли при ее продаже в рассрочку являются теми условиями, которые в силу положений п. 5 ст. 21 Закона № 14-ФЗ должны быть доведены до сведения участников общества в письменной форме наряду с иными условиями оферты (данное обстоятельство отмечено в решении Арбитражного суда Новгородской области от 17.02.2020 по делу № А44-10359/2019 (решение отменено в апелляционной инстанции в связи с отказом от иска, что само по себе не лишает изложенный вывод обоснованности)).

То есть, предлагая третьему лицу долю в рассрочку, участник должен предложить ее на тех же условиях и участникам в целях соблюдения их прав на преимущественную покупку доли.

Если участники или общество не воспользовались преимущественным правом, доля может быть продана третьему лицу по цене, которая не ниже установленной в оферте для общества и его участников цены, и только на тех условиях, которые были сообщены обществу и его участникам (п. 7 ст. 21 Закона № 14-ФЗ).

Продажа доли иным участникам

Участник общества вправе продать или осуществить отчуждение иным образом своей доли (части доли) одному или нескольким участникам данного общества. Согласие других участников общества или общества на совершение такой сделки не требуется, если иное не предусмотрено уставом общества (п. 1 ст. 24 Закона № 14-ФЗ).

Цена предложения доли в этом случае, равно как и порядок и сроки оплаты, определяется сторонами по своему усмотрению (п. 4 ст. 421, ст. 424 ГК РФ). То есть, руководствуясь принципом свободы договора, участники ООО вправе согласовать устраивающую обе стороны цену, которая может не соответствовать стоимости, определенной оценщиком (быть ниже или выше).

В частности, законодательством не установлено каких-либо правил относительно соотношения цены, по которой продается доля, с ее действительной либо номинальной стоимостью, рыночной ценой, стоимостью активов ООО и т.п. Поэтому такая цена в силу п. 1 ст. 424 ГК РФ определяется исключительно соглашением сторон (смотрите также постановление АС Северо-Кавказского округа от 05.11.2015 № Ф08-7602/15 по делу № А32-45010/2014, постановление Президиума ВАС РФ от 30.06.2009 № 1566/09), которые вправе договориться о продаже доли в уставном капитале ООО по цене даже меньше ее номинальной стоимости (смотрите постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 28.01.2014 № Ф09-14309/13 по делу № А07-21683/2012, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2016 № 10АП-10521/16, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.06.2019 № Ф09-3004/19 по делу № А76-27669/2018). Каких-либо неблагоприятных последствий (в том числе в виде отказа в государственной регистрации) сам по себе факт продажи доли по цене, не превышающей ее номинальную стоимость, повлечь не может.

Вместе с тем в случае существенной разницы между номинальной и действительной стоимостью доли нельзя исключить риск наступления нежелательных налоговых последствий.

Приобретение доли обществом

По общему правилу общество не вправе приобретать доли (части долей) в своем уставном капитале, за исключением случаев, предусмотренных Законом № 14-ФЗ. Так, в случае если уставом ООО отчуждение доли (части доли) третьим лицам запрещено и другие участники общества отказались от их приобретения либо не получено согласия на отчуждение участнику или третьему лицу (когда согласие необходимо в силу устава), общество обязано приобрести по требованию участника общества принадлежащие ему долю или часть доли. В этом случае ООО в течение трех месяцев со дня возникновения обязанности (даты перехода доли), если иной срок не предусмотрен уставом, обязано выплатить участнику действительную стоимость его доли, определенную на основании данных бухгалтерской отчетности общества за последний отчетный период,



предшествующий дню обращения участника с требованием, или с согласия участника общества выдать ему в натуре имущество такой же стоимости (пункты 1 и 2 ст. 23 Закона № 14-ФЗ).

Относительно судьбы доли, перешедшей к ООО (в частности, в результате выхода участника или по основаниям, описанным в п. 2 ст. 23 Закона № 14-ФЗ), в течение одного года со дня перехода к обществу она должна быть (на выбор):

- по решению общего собрания участников ООО распределена между всеми участниками общества (пропорционально их долям в уставном капитале общества);

- предложена для приобретения всем либо некоторым участникам общества и (или), если это не запрещено уставом общества, третьим лицам.

Если реализуется вариант с продажей, то доля, перешедшая к обществу в результате выхода участника, по общему правилу продается по цене не ниже действительной стоимости доли, выплаченной участнику. Иная цена может быть определена решением общего собрания участников (пункты 2, 4 ст. 24 Закона № 14-ФЗ).

Срок и порядок оплаты закон не регламентирует. Отсюда, как мы полагаем, общество может согласовать с покупателем доли оплату в рассрочку.

*Ответ подготовил: эксперт службы
Правового консалтинга ГАРАНТ
Габбасов Руслан
Ответ прошел контроль качества*

Имеются ли признаки предпринимательской деятельности в сдаче физическим лицом нежилого помещения? Т.е. можно ли считать, что в данной ситуации физическое лицо (арендодатель) осуществляет предпринимательскую деятельность?

Как отмечает судебная практика, наличия одного лишь договора аренды недостаточно для вывода о том, что арендодатель-гражданин в соответствующем случае нарушил требование закона о необходимости зарегистрироваться в качестве предпринимателя. Для того

чтобы сделать такой вывод, требуется установить факт систематического получения прибыли от передачи имущества в возмездное пользование другому лицу. Закон связывает необходимость регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя с осуществлением им деятельности особого рода, с осуществлением им экономической деятельности, а не просто с совершением возмездных сделок (смотрите определения ВС РФ от 20.07.2018 № 16-КГ18-17, Первого КСОЮ от 20.09.2022 № 8а-21320/2022, Пермского краевого суда от 17.07.2019 № 33-7476/2019, решение АС Мурманской области от 17.05.2018 № А42-9833/2017). В судебной практике также сформулирован вывод о том, что в тех случаях, когда не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя лицо приобрело для личных нужд жилое помещение или иное недвижимое имущество либо получило его по наследству или по договору дарения, но в связи с отсутствием необходимости в использовании этого имущества временно сдало его в аренду или внаем и в результате такой гражданско-правовой сделки получило доход (в том числе в крупном или особо крупном размере), то содеянное им не влечет уголовной ответственности за незаконное предпринимательство (п. 2 постановления Пленума ВС РФ от 18.11.2004 № 23, см., например, решение Ейского городского суда Краснодарского края от 05.11.2019 № 12-218/2019, постановление Пятого КСОЮ от 04.04.2022 № 16-717/2022).

Судебная практика также исходит из того, что на осуществление физическим лицом предпринимательской деятельности, помимо прочего, может указывать коммерческое назначение сдаваемых им в аренду нежилых помещений. Смотрите, например:

- Решение Шахтинского городского суда Ростовской области от 14.12.2022 по делу № 2-5502/2022:

Из письма Министерства финансов РФ от 24.06.2016 № 03-11-11/37017 следует, что согласно статье 2 Гражданского кодекса Российской Федерации предпринимательской деятельностью является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания

услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке. В случае если сдача физическим лицом в аренду нежилого помещения отвечает вышеуказанным признакам предпринимательской деятельности, физическое лицо должно быть зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя с указанием соответствующего вида деятельности. Доходы, полученные от сдачи в аренду имущества (нежилого помещения), подлежат налогообложению как доходы, полученные в результате осуществления предпринимательской деятельности;

- Решение Советского районного суда г. Самары Самарской области от 10.10.2022 по делу № 2-2295/2022:

Истцы выступают субъектом предпринимательской деятельности, а не как физические лица, так как сдавали нежилое помещение в аренду, а значит, вели предпринимательскую деятельность, соответственно бремя доказывания недобросовестности ложится на истцов;

- Решение Киевского районного суда г. Симферополя Республики Крым от 17.12.2021 по делу № 2а-2555/2021:

В случае если сдача физическим лицом в аренду нежилого помещения отвечает вышеуказанным признакам предпринимательской деятельности, физическое лицо должно быть зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя с указанием соответствующего вида деятельности;

- Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2023 № 05АП-2210/23 по делу № А51-4097/2023: Со ссылкой на Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 27.12.2012 № 34-П, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 20.07.2018 № 16-КГ18-17 и на иную судебную практику Григорян М.А. обращает внимание на то, что отсутствие государственной регистрации само по себе не означает, что деятельность гражданина не может быть квалифицирована в качестве предпринимательской, если по своей сути она фактически является таковой. Определяющее значение для квалификации деятельности в качестве предпринимательской имеет признак ее направленности на систематическое получение прибыли. Так, систематическая сдача в аренду жилых помещений физическим лицом, не зарегистрированным в качестве ин-

дивидуального предпринимателя, свидетельствует о том, что гражданин занимается предпринимательской деятельностью;

- Определение Верховного суда РФ от 28.12.2020 № 305-ЭС20-20560 по делу № А41-109767/2019:

Суды (признавая обоснованным доначисление НДС) исходили из доказанности факта осуществления предпринимателем предпринимательской деятельности по сдаче собственных жилых помещений в аренду без регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, учитывали цели и особенности действий предпринимателя, коммерческое назначение передаваемой в аренду недвижимости и установили факты неисполнения обязанностей налогоплательщика по уплате НДС;

- Кассационное определение СК по административным делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20.08.2020 по делу № 8а-13573/2020 [88а-13441/2020]:

Учитывая коммерческое целевое назначение принадлежащего на праве собственности и передаваемого (физическим лицом) в аренду имущества, использование которого арендатором в предпринимательской деятельности, длительность хозяйственных отношений административного истца с названным арендатором, доводы кассационной жалобы о том, что имущество не использовалось в целях осуществления предпринимательской деятельности, не могут являться основанием для отмены судебных актов;

- Апелляционное определение СК по административным делам Челябинского областного суда от 27.10.2020 по делу № 11а-10799/2020:

Суд пришел к выводу о доказанности факта осуществления (физическим лицом) предпринимательской деятельности по сдаче жилого здания в аренду, без регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, исходя из целей и особенностей указанных действий заявителя, коммерческого назначения передаваемой заявителем в аренду недвижимости;

- Апелляционное определение СК по административным делам Московского областного суда от 11.03.2020 по делу № 33а-7364/2020:

О наличии в действиях гражданина признаков предпринимательской деятельности могут свидетельствовать, в частности, систематический характер деятельности, направленной на извлечение прибыли от сдачи



в аренду не предназначенного для личного использования имущества, коммерческий характер целевого назначения объектов недвижимости, использование арендатором арендованных объектов в предпринимательской деятельности, длительность отношений с арендаторами, периодичность получения дохода.

*Ответ подготовила: эксперт службы
Правового консалтинга ГАРАНТ,
кандидат юридических наук
Гентовт Ольга
Ответ прошел контроль качества*

Юридическое лицо планирует заключить с застройщиком ДДУ (договор долевого участия в строительстве) на квартиры, нежилые помещения в МКД, машино-места.

В дальнейшем будет переуступать права требования по ДДУ на возмездной основе, а после ввода МКД в эксплуатацию продавать данные объекты по договорам купли-продажи.

Облагается ли НДС переуступка прав требования по ДДУ (на квартиру, нежилое помещение, машино-место)? Если да, как верно исчислить НДС?

Облагается ли НДС продажа по договору купли-продажи квартиры, нежилого помещения, машино-места?

1. Каких-либо исключений, позволяющих не облагать НДС операции по реализации имущественных прав требования по договорам участия в долевом строительстве, положения НК РФ не содержат (подп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ). Поэтому при их реализации возникает объект налогообложения по НДС.

При переуступке прав требования по договорам участия в долевом строительстве НДС рассчитывается с разницы между ценой уступки данных прав и суммой, по которой они приобретены (п. 3 ст. 155 НК РФ). Смотрите дополнительно письма Минфина России от 06.02.2018 № 03-07-11/7476, от 04.06.2015 № 03-07-14/32284.

В силу п. 4 ст. 164 НК РФ НДС исчисляется по расчетной ставке 20/120 на день уступки прав (на дату государственной регистрации договора уступки права требования — п. 8 ст. 167 НК РФ).

2. Реализация жилой недвижимости освобождается от НДС в соответствии с подп. 22, подп. 23 п. 3 ст. 149 НК РФ (смотрите письмо Минфина России от 21.12.2018 № 03-07-07/93476). Операции по продаже находящихся в РФ нежилых помещений и машино-мест признаются объектом налогообложения НДС (пп. 2, 3 ст. 38, п. 1 ст. 39, подп. 1 п. 1 ст. 146, п. 1 ст. 147 НК РФ).

*Ответ подготовила: эксперт службы
Правового консалтинга ГАРАНТ,
профессиональный бухгалтер
Лазукова Екатерина
Ответ прошел контроль качества*

Два собственника (по 1/2 доли) продали дом по одному договору. Общая стоимость дома 1 300 000 руб. При заполнении налоговой декларации по НДФЛ сумма облагаемого дохода рассчитывается программой в размере 150 000 руб. Почему, ведь сумма необлагаемого дохода до 900 000 руб.?

На основании подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ при продаже жилой недвижимости налогоплательщик имеет право на имущественный налоговый вычет, не превышающем в целом 1 000 000 рублей.

При реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности) в соответствии с подп. 3 п. 2 ст. 220 НК РФ.

Соответственно, в данном случае каждый из бывших собственников имеет право на вычет в 500 тыс. рублей.

Расчет будет выглядеть так:
650 тыс. руб. (1,3 млн руб. / 2) – 500 тыс. руб. = 150 тыс. руб.

*Ответ подготовила: эксперт службы
Правового консалтинга ГАРАНТ,
профессиональный бухгалтер
Лазукова Екатерина
Ответ прошел контроль качества*