

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО

от 18 ноября 2009 г. N ШС-22-3/875@

ОБ ИМУЩЕСТВЕННОМ НАЛОГОВОМ ВЫЧЕТЕ  
ПО НАЛОГУ НА ДОХОДЫ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Федеральная налоговая служба в связи с поступающими от налогоплательщиков обращениями направляет для сведения копии писем ФНС России за 2009 год по вопросам предоставления имущественных налоговых вычетов, предусмотренных пунктом 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации.

I. В отношении доходов, полученных от продажи имущества

1. Продажа в одном налоговом периоде двух жилых объектов, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет  
21.08.2009 N 3-5-04/1308
2. Продажа жилья, приобретенного за счет безвозмездной субсидии на основании Государственного жилищного сертификата, предоставляемой за счет средств федерального бюджета  
23.10.2009 N 3-5-02/1588
3. Продажа квартиры, приобретенной ранее одним физическим лицом по долям с разными сроками владения такими долями  
13.08.2009 N 3-5-04/1248
4. Продажа квартиры при приобретении в этом же налоговом периоде земельного участка и строительстве на нем жилого дома  
01.09.2009 N 3-5-04/1363
5. Продажа недвижимого имущества, находившегося в общей совместной собственности супругов более трех лет  
06.10.2009 N 3-5-04/1491

II. В отношении расходов по приобретению жилья

1. По применению Федерального закона от 26.11.2008 N 224-ФЗ  
17.04.2009 N 3-5-04/453 и 21.04.2009 N 3-5-04/472
2. По пункту 2 резолютивной части Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 13.03.2008 N 5-П  
19.06.2009 N 3-5-04/835
3. Расходы по приобретению жилья осуществлены на основании предварительного договора  
13.04.2009 N 3-5-04/430
4. Применение положений гражданского и семейного законодательства в случае приобретения жилья в общую совместную собственность супругов  
25.06.2009 N 3-5-04/888, 15.10.2009 N 3-5-04/1542 и 26.10.2009 N 3-5-04/1595
5. Расходы связаны с обслуживаем ипотечного кредита, направленного налогоплательщиком на приобретение жилья  
23.04.2009 N 3-5-04/500
6. Расходы по приобретению жилья осуществлены за счет заемных средств, перечисленных работодателем на счет продавца квартиры на основании заявления работника  
03.07.2009 N 3-5-04/952
7. Сумма полученного займа больше фактических затрат на жилье  
21.09.2009 N 3-5-04/1445
8. Расходы на погашение процентов по потребительскому кредиту, израсходованному на приобретение жилья  
17.04.2009 N 3-5-04/453

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**

от 21 августа 2009 г. N 3-5-04/1308@

**О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГОВОГО ВЫЧЕТА**

Федеральная налоговая служба рассмотрела обращение по вопросу уплаты налога на доходы физического лица от продажи в одном налоговом периоде комнаты и квартиры, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, и сообщает следующее.

Согласно положениям подпункта 1 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) при определении размера налоговой базы в соответствии со статьей 210 Кодекса налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 рублей.

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.

Таким образом, при продаже в одном налоговом периоде двух объектов недвижимого имущества, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, налогоплательщик имеет право воспользоваться имущественным налоговым вычетом в сумме, полученной от продажи комнаты, в размере до 1 000 000 рублей, и одновременно уменьшить сумму облагаемого налогом дохода от продажи доли в квартире на сумму документально подтвержденных расходов, связанных с ее приобретением.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**

от 23 октября 2009 г. N 3-5-02/1588

**О ПОРЯДКЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПП. 1 П. 1 СТ. 220 НК РФ**

Федеральная налоговая служба рассмотрела обращение по вопросу правомерности уменьшения налогоплательщиками (военнослужащими) дохода, полученного от продажи жилья, приобретенного за счет безвозмездной субсидии на приобретение жилья на основании Государственного жилищного сертификата, предоставляемой военнослужащему за счет средств федерального бюджета на строительство или приобретение жилья, и сообщает следующее.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) налогоплательщик при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц имеет право на получение имущественных налоговых вычетов, в частности, в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков и долей в указанном

имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 рублей.

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного данным подпунктом, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.

Согласно пункту 2 Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в целях реализации подпрограммы "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.03.2006 N 153 (далее - Правила), государственный жилищный сертификат является именованным свидетельством, удостоверяющим право гражданина на получение за счет средств федерального бюджета социальной выплаты для приобретения жилого помещения. Предоставление социальной выплаты является финансовой поддержкой государства в целях приобретения жилого помещения.

Из положений пунктов 48, 49, 55 Правил следует, что социальная выплата предоставляется владельцу сертификата в безналичной форме путем зачисления средств федерального бюджета на его банковский счет, открытый в банке. В договоре банковского счета оговариваются основные условия обслуживания банковского счета, порядок взаимоотношений банка и владельца сертификата, на имя которого открыт банковский счет (далее - распорядитель счета). Распорядитель счета дает банку распоряжение на перечисление средств со своего банковского счета в счет оплаты договора на жилое помещение.

Таким образом, денежные средства, направленные банком по распоряжению владельца жилищного сертификата в счет оплаты договора на приобретение жилого помещения, включаются в сумму фактически произведенных налогоплательщиком расходов.

Учитывая изложенное, налогоплательщик при продаже ранее приобретенной квартиры может учесть все документально подтвержденные расходы по ее приобретению, произведенные за счет собственных средств, включая средства, полученные по Государственному жилищному сертификату.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**

**от 13 августа 2009 г. N 3-5-04/1248@**

**ОБ ИМУЩЕСТВЕННОМ НАЛОГОВОМ ВЫЧЕТЕ ПРИ ПРОДАЖЕ КВАРТИРЫ**

Федеральная налоговая служба рассмотрела обращение о порядке налогообложения дохода от продажи квартиры, приобретенной ранее одним физическим лицом по долям с разными сроками владения такими долями, и сообщает следующее.

В ситуации, когда отчуждаемый жилой объект приобретался налогоплательщиком ранее в различные сроки по долям, налоговая база в отношении доходов от продажи такого объекта определяется исходя из срока владения каждой долей.

Согласно положениям подпункта 1 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в полной сумме, полученной им в налоговом периоде от продажи имущества (в том числе доли в квартире), находившегося в его собственности более трех лет.

Таким образом, налогоплательщику, которому в отчуждаемой квартире принадлежала доля со сроком владения более трех лет, имущественный налоговый вычет предоставляется в части суммы, полученной от продажи всей квартиры, соответствующей этой доле.

Положениями подпункта 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса, применяемыми к доходам, полученным в период после 1 января 2005 года, предусмотрено, что имущественный налоговый вычет в отношении

доходов, полученных физическим лицом от продажи доли в квартире, предоставляется в размере 1 миллиона рублей, если срок владения такой долей составил менее трех лет.

---

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеется в виду абзац 3 подпункта 1 пункта 1 статьи 220.

---

Положения абзаца 4 подпункта 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса подлежат применению только в случае продажи жилого объекта различными совладельцами.

Таким образом, в отношении суммы дохода от продажи квартиры, соответствующей доле, перешедшей в единоличную собственность налогоплательщика менее трех лет до даты отчуждения всей квартиры, имущественный налоговый вычет может быть предоставлен в размере не более 1 млн. рублей.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**

от 1 сентября 2009 г. N 3-5-04/1363

**О ПОРЯДКЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ДОХОДОВ ОТ ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ**

Федеральная налоговая служба рассмотрела обращение о порядке налогообложения доходов от продажи квартиры при приобретении в этом же налоговом периоде земельного участка и строительстве на нем жилого дома и сообщает следующее.

Подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекса) предусмотрено, что налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, полученной в налоговом периоде от продажи квартиры, находившейся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающей 1 млн. рублей.

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного указанным подпунктом, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов, в том числе на сумму расходов по покупке такой квартиры ранее.

Таким образом, при определении размера налоговой базы налогоплательщик вправе уменьшить доход от продажи квартиры на 1 млн. рублей или на сумму расходов по ее покупке.

Кроме того, согласно действующим в 2009 году положениям подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса налогоплательщик также имеет право на однократное получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной на новое строительство на территории Российской Федерации жилого дома, но не более 2-х млн. рублей.

Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет по расходам на строительство жилого дома налогоплательщик представляет свидетельство о праве собственности на этот дом, а также документы об уплате денежных средств (квитанции к приходным ордерам, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и т.п.).

При этом уменьшение налоговой базы на указанный в предыдущем абзаце вычет производится начиная с налогового периода, в котором возникло право на такой вычет, то есть в описанном случае с 2009 года, так как свидетельство о праве собственности оформлено в 2009 году.

Следовательно, в налоговой декларации в отношении дохода от продажи квартиры могут быть одновременно заявлены как имущественный налоговый вычет в размере 1 млн. рублей (или в сумме расходов по ее покупке), так и имущественный налоговый вычет по расходам на строительство жилого дома, при условии, что ранее налогоплательщик не использовал право на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации 2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**  
от 6 октября 2009 г. N 3-5-04/1491

**ОБ ИМУЩЕСТВЕННОМ НАЛОГОВОМ ВЫЧЕТЕ**

Федеральная налоговая служба рассмотрела обращение о порядке налогообложения доходов физического лица, получаемых от продажи недвижимого имущества, находившегося в общей совместной собственности супругов более трех лет, и сообщает следующее.

Подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) установлено, что при продаже имущества, в том числе недвижимого, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более, имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме, полученной налогоплательщиком при продаже указанного имущества.

С учетом пункта 1 определения Конституционного Суда Российской Федерации от 02.11.2006 N 444-О при установлении периода, в течение которого отчужденное налогоплательщиком имущество находилось в его собственности, должны приниматься во внимание положения пункта 1 статьи 256 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), провозглашающие, что имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Пунктом 4 статьи 256 ГК РФ предусмотрено, что определение долей супругов в общем имуществе производится при его разделе в порядке, установленном семейным законодательством.

На основании положений статей 38 и 39 Семейного кодекса Российской Федерации, общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. При этом доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

Таким образом, срок владения одним из супругов конкретным объектом имущества, полное право распоряжения которым такой супруг получил в результате произведенного раздела общего имущества, нажитого во время брака, исчисляется с даты приобретения этого объекта на имя любого из супругов ранее.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**  
от 17 апреля 2009 г. N 3-5-04/453@

**ОБ ИМУЩЕСТВЕННОМ НАЛОГОВОМ ВЫЧЕТЕ**  
**ПО НАЛОГУ НА ДОХОДЫ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

Федеральная налоговая служба рассмотрела запрос об имущественном налоговом вычете по налогу на доходы физических лиц, предусмотренном статьей 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) в редакции Федерального закона от 26.11.2008 N 224-ФЗ (далее - Закон), и сообщает следующее.

Законом предусмотрено, что предельный размер имущественного налогового вычета по расходам на приобретение жилья не может превышать 2 млн. рублей без учета сумм, направленных на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций Российской Федерации и фактически израсходованным налогоплательщиком на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

Пунктом 6 статьи 9 Закона установлено, что новая редакция подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2008 года. При этом законодатель не уточнил, о каких правоотношениях идет речь.

В соответствии с положениями подпункта 5 пункта 1 статьи 32 Кодекса налоговые органы обязаны руководствоваться письменными разъяснениями Министерства финансов Российской Федерации (далее - Минфин России) по вопросам применения законодательства о налогах и сборах.

Из письма Минфина России от 25.02.2009 N 03-04-07-01/45, адресованного ФНС России, следует, что с учетом важного социального значения нормы пункта 6 статьи 9 Закона налоговые органы должны исходить из понимания, что налогоплательщик может воспользоваться имущественным налоговым вычетом в размере, не превышающем 2 млн. рублей, в случае, если право на такой вычет возникло начиная с 1 января 2008 года.

В этой связи ФНС России письмом от 31.03.2009 N ШС-22-3/238@ (далее - Письмо), согласованным с Департаментом налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина России, довела до Управлений ФНС России по субъектам Российской Федерации общий порядок применения упомянутой нормы Закона.

В Письме сообщается, что право на получение вычета в размере до 2 млн. рублей возникает в налоговом периоде, в котором соблюдены все условия, определенные положениями подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса.

Предельный размер такого вычета (1 млн. или 2 млн. рублей), на который может претендовать налогоплательщик, определяется также исходя из момента возникновения права на указанный имущественный налоговый вычет.

Таким образом, в данном случае для подтверждения права на имущественный налоговый вычет в размере, не превышающем 2 млн. рублей, при строительстве или покупке жилого дома (в том числе не оконченного строительством) налогоплательщик представляет документы, подтверждающие право собственности на жилой дом, возникшее начиная с 1 января 2008 года.

В ситуации, когда право на вычет по расходам на приобретение жилого дома, не оконченного строительством, возникло в период до 1 января 2008 года, предельный размер такого вычета не может превышать 1 млн. рублей.

По окончании строительства жилого дома и получения на него свидетельства о праве собственности после 1 января 2008 года возникает право на получение вычета в общем размере до 2 млн. рублей (включая расходы на приобретение недостроенного дома), которое можно реализовать путем обращения в налоговый орган по месту своего жительства.

При этом уменьшение налоговой базы исходя из увеличенного предельного размера вычета может производиться начиная с налогового периода, в котором возникло право на такой вычет.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**

от 21 апреля 2009 г. N 3-5-04/472@

**ОБ ИМУЩЕСТВЕННОМ НАЛОГОВОМ ВЫЧЕТЕ  
ПО НАЛОГУ НА ДОХОДЫ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

Федеральная налоговая служба рассмотрела запрос об имущественном налоговом вычете по налогу на доходы физических лиц, предусмотренном статьей 220 Налогового кодекса Российской Федерации

(далее - Кодекс) в редакции Федерального закона от 26.11.2008 N 224-ФЗ (далее - Закон), и сообщает следующее.

Законом предусмотрено, что предельный размер имущественного налогового вычета по расходам на приобретение жилья не может превышать 2 млн. рублей без учета сумм, направленных на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций Российской Федерации и фактически израсходованным налогоплательщиком на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

Пунктом 6 статьи 9 Закона установлено, что новая редакция подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2008 года. При этом законодатель не уточнил, о каких правоотношениях идет речь.

В соответствии с положениями подпункта 5 пункта 1 статьи 32 Кодекса налоговые органы обязаны руководствоваться письменными разъяснениями Министерства финансов Российской Федерации (далее - Минфин России) по вопросам применения законодательства о налогах и сборах.

Из письма Минфина России от 25.02.2009 N 03-04-07-01/45, адресованного ФНС России, следует, что с учетом важного социального значения нормы пункта 6 статьи 9 Закона налоговые органы должны исходить из понимания, что налогоплательщик может воспользоваться имущественным налоговым вычетом в размере, не превышающем 2 млн. рублей, в случае, если право на такой вычет возникло начиная с 1 января 2008 года.

В этой связи ФНС России письмами от 31.03.2009 N ШС-22-3/238@ и от 15.04.2009 N ШС-22-3/291@, согласованными с Департаментом налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина России, довела до Управлений ФНС России по субъектам Российской Федерации общий порядок применения упомянутой нормы Закона.

В указанных письмах сообщается, что право на получение вычета в размере до 2-х млн. рублей возникает в налоговом периоде, в котором соблюдены все условия, определенные положениями подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса.

Данное положение применяется как к налогоплательщикам, впервые обращающимся за получением имущественного налогового вычета по расходам на приобретение или строительство жилья после вступления в силу Федерального закона (далее - Закона) от 26.11.2008 N 224-ФЗ (с 1 января 2009 года), так и к обратившимся за получением такого вычета до даты вступления Закона в силу.

Налогоплательщик может воспользоваться имущественным налоговым вычетом в размере, не превышающем 2 млн. рублей, в случае, если право на такой вычет возникло начиная с 1 января 2008 года, в то время как расходы на приобретение или строительство жилого объекта могли быть понесены как до, так и после этой даты.

Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет в размере, не превышающем 2 млн. рублей, при приобретении прав на квартиру (доли в ней) в строящемся доме налогоплательщик представляет договор долевого участия в строительстве (соинвестирования), заключенный в любом периоде, платежные документы к такому договору, а также акт о передаче квартиры, доли (долей) в них налогоплательщику, оформленный после 1 января 2008 года.

В фактические расходы на приобретение квартиры включаются расходы на приобретение отделочных материалов, а также на оплату работ, связанных с отделкой квартиры.

Налогоплательщики, у которых право на вышеуказанный имущественный налоговый вычет возникло начиная с 01.01.2008, обратившиеся за получением такого вычета до даты вступления Закона в силу, могут реализовать свое право на его получение с учетом увеличенного предельного размера путем дополнительного обращения в налоговый орган по месту жительства.

При этом вышеуказанные налогоплательщики могут уменьшить налоговую базу в части суммы расходов, превысившей 1 млн. рублей, но в целом не более 2 млн. рублей, начиная с налогового периода, в котором возникло право на такой вычет.

Таким образом, если акт о передаче квартиры оформлен после 1 января 2008 года, то налогоплательщик вправе обратиться с заявлением о предоставлении указанного выше имущественного налогового вычета в размере, не превышающем 2 млн. рублей.

Суммы процентов по целевому кредиту (займу), полученному физическим лицом от российской организации и направленному на приобретение отделочных материалов и оплату работ, связанных с отделкой квартиры, также относятся к расходам, в отношении которых предоставляется имущественный налоговый вычет.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**  
от 19 июня 2009 г. N 3-5-04/835@

**ОБ ИМУЩЕСТВЕННОМ НАЛОГОВОМ ВЫЧЕТЕ**

Федеральная налоговая служба рассмотрела обращение об имущественном налоговом вычете по налогу на доходы физических лиц и сообщает следующее.

Согласно пункту 2 резолютивной части Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 13.03.2008 N 5-П родитель, приобретший за счет собственных средств квартиру в общую долевую собственность со своими несовершеннолетними детьми, имеет право на получение имущественного налогового вычета в соответствии с фактически произведенными им расходами в пределах общего размера данного вычета, установленного подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс).

В соответствии с положениями подпункта 5 пункта 1 статьи 32 Кодекса налоговые органы обязаны руководствоваться письменными разъяснениями Министерства финансов Российской Федерации (далее - Минфин России) по вопросам применения законодательства о налогах и сборах.

Исходя из содержания писем Минфина России от 16.07.2008 N 03-04-07-01/129 и от 06.04.2009 N 03-04-07-01/109, положения пункта 2 резолютивной части Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 13.03.2008 N 5-П действуют непосредственно и не требуют подтверждения другими государственными органами и должностными лицами. Применять норму подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса в том ее конституционно-правовом смысле, который был выявлен Конституционным Судом Российской Федерации, следует с момента ее принятия, то есть с момента вступления в силу части второй Кодекса.

Таким образом, налогоплательщик, приобретший в 2000 году квартиру в общую долевую собственность со своим несовершеннолетним ребенком, имеет право на получение имущественного налогового вычета по доле квартиры, оформленной в собственность этого ребенка.

При этом общий размер данного вычета не может превышать 600 тысяч рублей с учетом суммы, предоставленной ранее по доле квартиры, принадлежащей налогоплательщику-родителю.

Для реализации указанного права налогоплательщику необходимо обратиться в налоговый орган по месту своего жительства.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**  
от 13 апреля 2009 г. N 3-5-04/430@

**ОБ ИМУЩЕСТВЕННОМ НАЛОГОВОМ ВЫЧЕТЕ  
ПО НАЛОГУ НА ДОХОДЫ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

Федеральная налоговая служба рассмотрела запрос об имущественном налоговом вычете по налогу на доходы физических лиц, предусмотренном статьей 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) в редакции Федерального закона от 26.11.2008 N 224-ФЗ (далее - Закон), и сообщает



следующее.

Законом предусмотрено, что предельный размер имущественного налогового вычета по расходам на приобретение жилья, в том числе квартиры, не может превышать 2 млн. рублей без учета сумм, направленных на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций Российской Федерации и фактически израсходованным налогоплательщиком на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

Пунктом 6 статьи 9 Закона установлено, что новая редакция подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2008 года. При этом законодатель не уточнил, о каких правоотношениях идет речь.

В соответствии с положениями подпункта 5 пункта 1 статьи 32 Кодекса налоговые органы обязаны руководствоваться письменными разъяснениями Министерства финансов Российской Федерации (далее - Минфин России) по вопросам применения законодательства о налогах и сборах.

Из письма Минфина России от 25.02.2009 N 03-04-07-01/45, адресованного ФНС России, следует, что налоговые органы должны исходить из понимания, что налогоплательщик может воспользоваться имущественным налоговым вычетом в размере, не превышающем 2 млн. рублей, в случае, если право на такой вычет возникло начиная с 1 января 2008 года.

Указанный вычет предоставляется налогоплательщику на основании документов, подтверждающих право на приобретаемую квартиру, а также платежных документов, оформленных в установленном порядке.

К документам, подтверждающим право на квартиру, относятся договор купли-продажи, прошедший государственную регистрацию, либо свидетельство о государственной регистрации права, содержащее в качестве оснований оформления такого права указание на упомянутый договор.

В качестве платежных документов, подтверждающих факт уплаты налогоплательщиком денежных средств, могут рассматриваться квитанции к приходным ордерам или банковские выписки, относящиеся исключительно к выполнению налогоплательщиком положений договоров купли-продажи или инвестирования.

С учетом положений пунктов 1 и 4 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем основной договор о передаче имущества (в том числе купли-продажи жилого объекта) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

Таким образом, до заключения основного договора по расходам, произведенным на основании предварительного договора, налогоплательщик претендовать на получение имущественного налогового вычета не вправе.

При этом основной договор купли-продажи должен содержать указание на то, что оплата по такому договору частично или полностью произведена налогоплательщиком в рамках выполнения предварительного договора.

Учитывая изложенное, для подтверждения права на имущественный налоговый вычет в размере, не превышающем 2 млн. рублей, при осуществлении расходов на приобретение квартиры на основании предварительного договора купли-продажи налогоплательщик помимо этого договора и платежных документов обязан представить документ, подтверждающий право его собственности на квартиру, возникшее начиная с 1 января 2008 года (в данном случае основной договор купли-продажи с отметкой о государственной регистрации).

Одновременно ФНС России сообщает, что уменьшение налоговой базы на вышеуказанный имущественный налоговый вычет может производиться начиная с налогового периода, в котором возникло право на такой вычет.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**

от 25 июня 2009 г. N 3-5-04/888@

**О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГОВОГО ВЫЧЕТА**

Федеральная налоговая служба рассмотрела обращение по вопросу о порядке предоставления имущественного налогового вычета при приобретении квартиры в общую совместную собственность и сообщает следующее.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекса) в редакции Федерального закона от 26.11.2008 N 224-ФЗ предусмотрено, что имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме, израсходованной на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого объекта, в том числе квартиры, в размере фактически произведенных расходов, но не более 2 млн. рублей.

Согласно положениям абзаца 18 указанного подпункта при приобретении жилья в общую совместную собственность размер вычета распределяется между совладельцами имущества в соответствии с их письменным заявлением.

Частным случаем такого распределения может быть заявление совладельцами жилого объекта сумм вычета на его приобретение в размерах соответственно 2 млн. рублей и 0 рублей.

При этом независимо от размера вычета, указанного в упомянутом выше заявлении, совладелец такого объекта, лично не обратившийся за предоставлением ему имущественного налогового вычета по расходам на приобретение жилья, не может считаться воспользовавшимся своим правом на вычет в смысле положений абзаца 20 подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**

от 15 октября 2009 г. N 3-5-04/1542

**ОБ ИМУЩЕСТВЕННОМ НАЛОГОВОМ ВЫЧЕТЕ**

Федеральная налоговая служба рассмотрела обращение о предоставлении имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц и сообщает следующее.

Порядок предоставления имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной налогоплательщиком на приобретение квартиры, установлен подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс).

Согласно положениям абзаца 18 упомянутого выше подпункта при приобретении жилья в общую совместную собственность размер вычета распределяется между совладельцами имущества в соответствии с их письменным заявлением.

При этом указанное заявление представляется однократно и при первоначальном обращении любого из совладельцев за получением вычета. Решение о предоставлении вычета согласно представленному заявлению выносится налоговым органом по месту жительства также один раз и последующему пересмотру или корректировке не подлежит.

Непредставление такого заявления в случае, когда квартира оформлена в собственность только одного из супругов, означает распределение вычета исключительно в пользу этого супруга. При этом второй супруг сможет воспользоваться вычетом при приобретении другого жилого объекта.

Действительный

государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**

от 26 октября 2009 г. N 3-5-04/1595

**ОБ ИМУЩЕСТВЕННОМ НАЛОГОВОМ ВЫЧЕТЕ**

Федеральная налоговая служба рассмотрела обращение о предоставлении имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц и сообщает следующее.

Порядок предоставления имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной налогоплательщиком на приобретение квартиры, установлен статьей 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс).

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной налогоплательщиком на покупку квартиры.

Предельный размер имущественного налогового вычета по расходам на приобретение жилья не может превышать 1 млн. рублей, если право на вычет возникло до 1 января 2008 года (проведена государственная регистрация договора купли-продажи).

При предоставлении имущественного налогового вычета супругу (супруге) в случае, когда квартира приобретена и оформлена в собственность другого супруга (супруги), реализация предусмотренных пунктом 1 статьи 220 Кодекса общих правил должна осуществляться с учетом предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и Семейным кодексом Российской Федерации правоустанавливающих обстоятельств.

Положениями абзаца 18 упомянутого выше подпункта предусмотрено, что при приобретении жилья в общую совместную собственность размер вычета распределяется между совладельцами имущества в соответствии с их письменным заявлением.

Частным случаем такого распределения может быть заявление совладельцами жилого объекта о распределении сумм вычета на его приобретение в размерах соответственно 1 млн. рублей и 0 рублей.

При этом положения Кодекса не содержат положений, запрещающих налогоплательщику, воспользовавшемуся правом на получение вычета ранее, заявить его сумму в размере 0 рублей в случае приобретения в совместную собственность другого жилого объекта.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**

от 23 апреля 2009 г. N 3-5-04/500@

**О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГОВОГО ВЫЧЕТА**

Федеральная налоговая служба рассмотрела письмо о возможности получения имущественного

налогового вычета в части расходов, связанных с обслуживанием ипотечного кредита, направленного налогоплательщиком на приобретение жилого дома, и сообщает следующее.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной им на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, в размере фактически произведенных расходов в пределах максимального установленного размера имущественного налогового вычета, а также в сумме, направленной на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций Российской Федерации и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

В фактические расходы на новое строительство либо приобретение жилого дома или доли (долей) в нем могут включаться:

расходы на разработку проектно-сметной документации;

расходы на приобретение строительных и отделочных материалов;

расходы на приобретение жилого дома, в том числе не оконченного строительством;

расходы, связанные с работами или услугами по строительству (достройке дома, не оконченного строительством) и отделке;

расходы на подключение к сетям электро-, водо-, газоснабжения и канализации или создание автономных источников электро-, водо-, газоснабжения и канализации.

При этом сумма расходов на приобретение жилого дома определяется исходя из стоимости этого дома, установленной сторонами в договоре купли-продажи.

Принятие к вычету расходов на достройку и отделку приобретенного дома возможно в том случае, если в договоре, на основании которого осуществлено такое приобретение, указано приобретение незавершенного строительством жилого дома.

Кроме того, обращаем внимание на то, что в подпункте 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса предусмотрена возможность включения в состав имущественного налогового вычета исключительно сумм, направленных на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций Российской Федерации, а не любых сумм расходов, связанных с получением кредитов (займов) и их обслуживанием в кредитной организации, а также расходов по страхованию жилого объекта, являющегося предметом залога.

Следовательно, при расчете размера полагающегося налогоплательщику имущественного налогового вычета суммы вышеназванных расходов учитываться не могут.

Вышеуказанный имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику при подаче налоговой декларации 3-НДФЛ на основании письменного заявления налогоплательщика, а также платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих факт уплаты денежных средств налогоплательщиком по произведенным расходам (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы).

Таким образом, применительно к рассматриваемой в письме ситуации никаких неустраняемых сомнений, противоречий и неясностей актов законодательства о налогах и сборах, которые могли бы толковаться в пользу налогоплательщика, не имеется.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**

от 3 июля 2009 г. N 3-5-04/952@

**ОБ ИМУЩЕСТВЕННОМ НАЛОГОВОМ ВЫЧЕТЕ**

Федеральная налоговая служба рассмотрела обращение об имущественном налоговом вычете по налогу на доходы физических лиц, предусмотренном статьей 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс), и сообщает следующее.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, в размере фактически произведенных расходов, а также в сумме, направленной на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций Российской Федерации и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

Одним из необходимых условий предоставления налогоплательщику имущественного налогового вычета является наличие у него соответствующих платежных документов, подтверждающих произведенные налогоплательщиком целевые расходы.

Если налогоплательщиком были получены заемные денежные средства на возвратной основе от предприятия по месту его работы, которые затем были перечислены этим предприятием на счет строительной организации - продавца квартиры на основании заявления работника с указанием в платежных документах о перечислении денежных средств его фамилии, имени и отчества, налогоплательщик вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом на приобретение квартиры.

В этом случае к декларации необходимо приложить, кроме правоустанавливающих документов на квартиру, документы, подтверждающие произведенные расходы, в частности договор о предоставлении ссуды; заявление налогоплательщика в бухгалтерию предприятия о перечислении денежных средств, полученных им в качестве возвратной ссуды, в счет оплаты стоимости квартиры строительной организации - продавцу этой квартиры; а также платежные документы, подтверждающие перечисление вышеуказанных денежных средств от имени налогоплательщика.

Кроме того, следует учесть, что уменьшение налоговой базы на вышеуказанный имущественный налоговый вычет может производиться начиная с того налогового периода, в котором были оформлены правоустанавливающие документы, требующиеся для подтверждения права на получение данного имущественного налогового вычета, вне зависимости от периода, в котором налогоплательщик нес расходы по приобретению, инвестированию или строительству жилого объекта.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**

от 21 сентября 2009 г. N 3-5-04/1445

**О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ**

Федеральная налоговая служба рассмотрела письма и по вопросу предоставления имущественного налогового вычета в связи с приобретением квартиры сообщает.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, в размере фактически произведенных расходов, а также в сумме, направленной на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций Российской Федерации и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

По мнению ФНС России, в случаях, когда сумма, фактически израсходованная налогоплательщиком

на покупку квартиры, меньше суммы полученного им для приобретения данной квартиры займа (кредита), размер процентов по сумме займа (кредита), направленной непосредственно на приобретение жилья, в целях расчета налогоплательщику имущественного налогового вычета должен определяться как произведение размера фактически уплаченных процентов по общей сумме полученного займа (кредита) на долю займа (кредита), израсходованную на приобретение жилья, в общей сумме полученного займа (кредита).

Одновременно ФНС России сообщает, что вопросы разработки методики расчета процентов, начисленных на часть кредита, фактически потраченного на приобретение квартиры, а также рекомендации по представлению такой информации физическим лицам-заемщикам не входят в компетенцию ФНС России.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации 2 класса  
С.Н.ШУЛЬГИН

---