

Письмо ФНС от 12.11.2014 N БС-4-11/23354@

Вопрос

О порядке предоставления налогоплательщикам имущественного налогового вычета в размере произведенных ими расходов по покупке имущества по договору купли - продажи с рассрочкой уплаты его стоимости

ФНС, с учетом письма Министерства финансов РФ от 05.09.2014 № 03-04-07/44576, направляет для сведения и использования в работе позицию о порядке предоставления налогоплательщикам имущественного налогового вычета в размере произведенных ими расходов по покупке имущества по договору купли - продажи с рассрочкой уплаты его стоимости.

В связи с вступлением в силу ФЗ от 23.07.2013 N 212-ФЗ «О внесении изменения в ст. 220 ч. 2 НК РФ порядок предоставления имущественного налогового вычета налогоплательщикам в размере произведенных ими расходов по покупке имущества с рассрочкой уплаты его стоимости различен и зависит от того, в каком периоде было оформлено право собственности на имущество - до вступления в силу положений ФЗ N 212-ФЗ или после.

В случае оформления права собственности на имущество до вступления в силу ФЗ N 212-ФЗ (до 01.01.2014 года) имущественный налоговый вычет в размере произведенных налогоплательщиками расходов по покупке имущества с рассрочкой уплаты его стоимости предоставляется по следующим правилам.

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ (в редакции, действовавшей до 01.01.2014) при определении размера налоговой базы по НДФЛ налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме фактически произведенных им расходов на приобретение на территории РФ квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

При этом право на получение имущественного налогового вычета возникает у налогоплательщика в том налоговом периоде, в котором соблюдены все условия, определенные положениями пп. 2 п. 1 ст. 220 Кодекса (в редакции, действовавшей до 01.01.2014).

Так, в соответствии с положениями вышеуказанного подпункта Кодекса, для подтверждения права на имущественный налоговый вычет в случае приобретения квартиры по договору купли-продажи налогоплательщик представляет договор купли-продажи, а также документы, подтверждающие его право собственности на квартиру.

Кроме того, имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику на основании платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих произведенные налогоплательщиком расходы (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).

Вместе с тем, заявляя имущественный налоговый вычет, налогоплательщик фактически реализует свое право на него. Возможность корректировки размера заявленного и полученного имущественного налогового вычета, в том числе в связи с ежегодной уплатой предоставленной рассрочки, пп. 2 п. 1 ст. 220 Кодекса (в редакции, действовавшей до 01.01.2014) не предусмотрено.

В случае оформления права собственности на имущество после вступления в силу ФЗ N 212-ФЗ (то есть после 01.01.2014) предоставление имущественного налогового вычета в размере произведенных налогоплательщиками расходов по покупке имущества с рассрочкой уплаты его стоимости предоставляется по иному порядку.

Согласно пп. 1 п. 3 ст. 220 действующей редакции Кодекса при определении размера налоговой базы в соответствии с п. 3 ст. 210 Кодекса налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной им на новое строительство или приобретение на территории РФ одного или нескольких объектов имущества, указанного в пп. 3 п. 1 данной статьи, но не более 2 000 000 рублей.

В случае оплаты приобретаемого жилья в рассрочку, налогоплательщик, исходя из положений ст. 220 Кодекса (в редакции ФЗ N 212-ФЗ), имеющий неиспользованный остаток имущественного налогового вычета вправе учитывать суммы ежегодных платежей, произведенных им за приобретение жилья в рассрочку, посредством их отражения в налоговых декларациях, представляемых по итогам каждого налогового периода, в котором были произведены такие расходы.

Налогоплательщику следует приложить к налоговой декларации платежные документы, подтверждающие факт несения расходов, произведенных в соответствующем налоговом периоде по договору купли-продажи с рассрочкой платежа.

Одновременно, ФНС России сообщает, что в соответствии с положениями п. 5 ст. 93 Кодекса повторное представление копий документов, подтверждающих право налогоплательщика на имущественный налоговый вычет, ранее представленных в налоговый орган, не требуется.