

Письмо Минфина России от 07.04.2014 N 03-04-05/15478

Согласно ст. 41 НК доходом признается экономическая выгода в денежной или натуральной форме, учитываемая в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить, и определяемая в соответствии с гл. 23 НК.

В соответствии с п. 1 ст. 210 НК при определении налоговой базы учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, а также доходы в виде материальной выгоды.

На основании пп. 1 п. 1 ст. 220 НК (в редакции, действовавшей до 01.01.2014) при определении размера налоговой базы по НДФЛ налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, полученной им 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 превышающей в целом 1 000 000 руб., а также в сумме, полученной в налоговом периоде от продажи иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающей 125 000 руб.

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 п. 1 ст. 131 ГК РФ возникновение, переход и прекращение права собственности на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Пунктом 2 ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлено, что ЕГРП содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

В соответствии с п. 67 Правил ведения ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 N 219 "Об утверждении правил ведения ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним", изменение назначения объекта, например перевод жилого помещения в нежилое, не влечет за собой прекращения или перехода права собственности на такой объект.

Из письма следует, что налогоплательщик купил квартиру, которая в дальнейшем была переведена им в нежилое помещение, которое затем было продано.

Исходя из вышеизложенного при продаже указанного нежилого помещения налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов на покупку квартиры, которая была переведена в нежилое помещение.