

**Письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 10 марта 2010 г. № 03-04-05/9-93** О предоставлении имущественного налогового вычета по НДФЛ при продаже в 2007 г. недостроенного жилого дома

Вопрос: За 2007 год в марте 2008 года мной была подана налоговая декларация по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ). Был декларирован доход в сумме 500 тыс. руб., полученный от продажи незавершенного строительством жилого дома, готовность которого по оценке БТИ составила 7% (был возведен фундамент). Я проживаю одна, строительство по финансовым возможностям я не смогла довести до конца и продала незавершенный строительством дом.

Право собственности на незавершенный строительством объект мной было зарегистрировано, но срок владения составил менее 3-х лет. В связи с продажей незавершенного строительством жилого дома мной был заявлен вычет на всю сумму полученного дохода, т.е. на сумму 500 тыс. руб., поскольку при праве собственности до 3-х лет в соответствии с подп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ налоговый вычет предоставляется до 1 млн. руб.

Налоговый орган считает, что незавершенный строительством жилой дом не признается для целей получения вычета по НДФЛ жилым помещением и заявленный мной вычет по НДФЛ мне не предоставили.

ИФНС по декларации камеральная проверка не проводилась. Только в октябре 2008 года была назначена выездная налоговая проверка, по результатам которой было принято Решение ИФНС. Согласно Решению ИФНС мне был начислен налог с доходов от продажи иного имущества, начислен штраф и пени.

Влияет ли на предоставление вычета, предусмотренного подп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ, - степень готовности жилого объекта, то есть незавершенность его строительства?

Ответ: Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел Ваше письмо 19.01.2010 по вопросу предоставления имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц при продаже в 2007 году недостроенного жилого дома и в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса (в редакции, действовавшей до 1 января 2010 года) при определении размера налоговой базы

налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в суммах, полученных 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 1000000 рублей, а также в суммах, полученных в налоговом периоде от продажи иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих 125 000 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.

Незавершенный строительством жилой дом, право собственности на который зарегистрировано в установленном порядке, не признается жилым помещением, но для целей налогообложения подпадает под понятие "иное имущество".

Если данный объект находился в собственности менее трех лет, Вы можете воспользоваться имущественным налоговым вычетом в сумме, полученной от его продажи в 2007 году, но в размере, не превышающем 125 000 рублей.

Заместитель директора Департамента С.В. Разгулин