

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО
от 25 июля 2013 г. N ЕД-4-3/13578@

**О ПОРЯДКЕ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГОВОГО ВЫЧЕТА
(В ДОПОЛНЕНИЕ К ПИСЬМУ ФНС РОССИИ
ОТ 02.11.2012 N ЕД-4-3/18611@)**

В дополнение к письму ФНС России от 02.11.2012 N ЕД-4-3/18611@ о порядке предоставления имущественного налогового вычета Федеральная налоговая служба сообщает следующее.

В соответствии с подпунктом 1 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 суммах, полученных им в налоговом периоде от продажи, в частности, квартир и долей в них, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 рублей.

примечание.

В соответствии с Федеральным законом от 23.07.2013 N 212-ФЗ статья 220 изложена в новой редакции с 1 января 2014 года. Об имущественном вычете от продажи жилых домов, квартир, комнат и т.д. и от реализации имущества, находящегося в общей долевой собственности, см. подпункты 1 и 3 пункта 2 новой редакции.

Согласно абзацу третьему подпункта 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса при реализации имущества, находящегося в общей долевой собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета, исчисленного в соответствии с данным подпунктом, распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле.

Данная норма, в соответствии с пунктом 1 резолютивной части Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 13.03.2008 N 5-П, применяется только в случае распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности, как единым объектом права собственности.

Таким образом, если квартира, находившаяся в общей долевой собственности трех человек менее трех лет, была продана как единый объект права собственности по одному договору купли-продажи, имущественный налоговый вычет в размере 1 000 000 рублей распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле.

Если каждый владелец 1/3 доли в праве собственности на квартиру продал свою долю, находившуюся в его собственности по отдельному договору купли-продажи, он вправе получить имущественный налоговый вычет в размере 1 000 000 рублей.

Сумма, превышающая размер имущественного налогового вычета, приходящегося совладельцу, подлежит налогообложению налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке по ставке 13 процентов.

Доведите данное разъяснение, согласованное с Минфином России письмом от 27.06.2013 N 03-04-07/24506, до нижестоящих налоговых органов.

Д.В.ЕГОРОВ
