

А. П. Зрелов

## ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЛОГОВЫЙ

### ВЫЧЕТ ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОЛУЧЕНИЮ

Основание и процедура получения вычета  
Исключение размера  
Особенности расчета сроков  
Оформление документов  
Разъяснения Минфина и ФНС России  
Рекомендации налоговых органов  
Способы разрешения налоговых споров

Серия НАЛОГИ

# ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОЛУЧЕНИЮ

А.П.Зрелов

Зрелов Александр Павлович

Налоговый юрист; кандидат юридических наук.

Главный редактор и председатель редакционного совета журнала "Налоги и налогообложение"; заместитель заведующего кафедрой гражданского процесса и социальных отраслей права РГУ нефти и газа им. И.М. Губкина.

Член рабочей группы по совершенствованию налогового законодательства и правоприменительной практики при Торгово-промышленной палате РФ.

Автор многочисленных публикаций по вопросам налогового, административного, финансового права. Автор и руководитель авторских коллективов комментариев к Налоговому кодексу Российской Федерации, соавтор книги "150 споров, выигранных у налоговой" - золотая медаль в номинации "Деловая литература" национальной премии "Лучшие книги и издательства".

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Многие российские налогоплательщики знают, что в современных условиях изменчивого законодательства заплатить налоги, соблюдая все правила, - это весьма нелегкая задача, но вернуть однажды уплаченное, безусловно, гораздо сложнее!

Основу этой книги составили материалы многолетней консультационной практики автора в налоговой сфере.

Проблема получения имущественных налоговых вычетов на сегодняшний день актуальна практически для каждого третьего налогоплательщика, подающего налоговую декларацию по НДФЛ. К примеру, по итогам 2003 г. <1> в налоговые органы Российской Федерации было подано более 2,43 млн налоговых деклараций по НДФЛ. Более 687,5 тыс. из них (28,2%) содержали заявление о предоставлении имущественного налогового вычета. По сравнению с предыдущим годом число граждан, заявивших о своем праве на налоговые вычеты, на тот момент увеличилось на 32%, а заявленные суммы налоговых вычетов возросли на 42%.

-----  
<1> Согласно отчетным данным об итогах декларационной компании, департамента налогообложения юридических и физических лиц МНС. Источник: [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru).

По итогам 2005 г. <2> число поданных налоговых деклараций возросло до 4,06 млн (что на 5% больше аналогичного показателя 2004 г.), а заявления о предоставлении имущественных налоговых вычетов были приложены уже к 1,692 млн деклараций (41,7% от общего числа поданных деклараций).

-----  
<2> Итоги декларационной кампании 2006 г.: Информационное сообщение ФНС России от 27.03.2007 // [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru).

Одной из основных причин споров между налоговыми органами и добропорядочными налогоплательщиками, как правило, являются вопросы применения налоговых льгот или возврата излишне уплаченных сумм. За последние несколько лет вопросы, посвященные получению имущественных налоговых вычетов, стали одними из самых популярных среди всех проблем налогообложения доходов российских граждан.

Большинство проблемных ситуаций нельзя назвать сложными, и их можно было бы избежать, если бы налогоплательщику вовремя разъяснили, как ему следует поступить. К сожалению, зачастую такое разъяснение запаздывает. Ежедневно в адрес налоговых органов поступают десятки и даже сотни тысяч писем от налогоплательщиков. Многие из них содержат те или иные вопросы о применении налогового законодательства. Следует отдать должное сотрудникам налоговых и финансовых органов - на большинство поступивших вопросов они стараются ответить. Вот только разобраться в сути ответа иногда сложно даже профессиональному налоговому консультанту!

Между тем с каждым годом количество заданных вопросов продолжает увеличиваться.

К примеру, в 2004 г. количество обращений граждан по всем вопросам налогообложения физических лиц, а также доходов от предпринимательской деятельности, имущественным налогам

и государственной пошлине составляло лишь 15% от общего показателя жалоб, заявлений и предложений граждан, рассмотренных центральным аппаратом Федеральной налоговой службы России <1>.

-----  
<1> Здесь и далее приводятся данные, изложенные в ежегодных и ежемесячных справках о работе с обращениями граждан в центральном аппарате Федеральной налоговой службы. Источник: [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru).

А уже в 2006 г. только вопросам налогообложения доходов физических лиц были посвящены 20% всех обращений граждан в ФНС России. При этом наибольшее количество писем поступило с вопросами о порядке предоставления физическим лицам имущественных налоговых вычетов.

Далеко не все обращения вызваны конфликтом. Нередко в письмах граждан содержатся просьбы разъяснить порядок получения налоговых вычетов в различных ситуациях. Как показала практика, достаточно часто граждане не могут воспользоваться налоговым вычетом при покупке жилого дома или квартиры, а также при реализации ценных бумаг. Не потеряла своей актуальности и проблема несвоевременного возврата излишне уплаченной суммы налога на доходы физических лиц в связи с предоставлением имущественных вычетов. В 2004 г. этот вопрос поднимался в 7% обращений в центральный аппарат ФНС России.

Многие из поступающих вопросов налогоплательщиков довольно типичны. Более того, на многие вопросы налоговые органы уже неоднократно отвечали, и налогоплательщик мог бы не тратить свое и чужое время, если бы имел возможность найти ответ самостоятельно. Но для этого ему нужно было бы самостоятельно прочитать несколько сотен разъяснений по вопросам получения имущественных налоговых вычетов либо воспользоваться платными услугами налогового консультанта. К счастью, теперь в ваших руках есть эта книга! В ней учтены все наиболее значимые разъяснения компетентных источников по вопросам получения вычетов. Там, где это необходимо, автор счел возможным привести собственные разъяснения о возможных способах и последствиях разрешения проблемной ситуации. В Приложении к этой книге содержатся также некоторые образцы документов, оформление которых необходимо для получения вычета.

Автор и издательство надеются, что эта книга окажется не только интересной, но и полезной и содержащиеся в ней советы помогут вам быстро и эффективно получить имущественный налоговый вычет!

## 1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ: ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Что такое налоговый вычет?

Под налоговым вычетом в теории обычно понимается некое изъятие из облагаемой налогом суммы.

В Налоговом кодексе РФ для облагаемых НДФЛ доходов предусмотрена возможность уменьшения налоговой базы на суммы стандартных, социальных, имущественных и профессиональных налоговых вычетов. Имущественным налоговым вычетам в тексте Налогового кодекса РФ посвящены нормы одноименной ст. 220.

Имущественный налоговый вычет, предусмотренный ст. 220 НК РФ, нельзя рассматривать как льготу по уплате налога на доходы физических лиц. В соответствии с п. 3 ст. 210 НК РФ налоговые вычеты, в том числе предусмотренные ст. 220 НК РФ, являются элементом расчета налоговой базы <1>.

-----  
<1> Письмо Минфина России от 28.07.2005 N 03-05-01-04/252.

Какие доходы могут быть уменьшены  
на сумму имущественного налогового вычета?

На протяжении ряда лет в п. 1 ст. 220 НК РФ говорилось, что налогоплательщик имеет право на получение имущественных налоговых вычетов "при определении размера налоговой базы в соответствии с п. 2 ст. 210 настоящего Кодекса".

Излагая текст предписания, законодатель вместо ссылки на п. 3 ст. 210 НК РФ, в котором, собственно, и говорится о возможности уменьшать налоговую базу на установленные налоговые вычеты, ошибочно указал п. 2 той же статьи, в котором говорится следующее: "2. Налоговая база определяется отдельно по каждому виду доходов, в отношении которых установлены различные налоговые ставки".

В середине 2007 г. законодатель предпринял меры по устранению допущенной ошибки, но соответствующее изменение в тексте п. 1 ст. 220 НК РФ вступит в силу только с 1 января 2008 г.

Таким образом, до недавнего времени при буквальном следовании установленной в п. 1 ст. 220 НК РФ нормативной ссылке именно на п. 2 ст. 210 НК РФ можно было прийти к выводу, что налогоплательщик имеет право на получение имущественных налоговых вычетов при определении налоговой базы по каждому виду доходов, в отношении которых установлены различные налоговые ставки.

Однако, несмотря на допущенную неточность, и в тот период воспользоваться имущественным налоговым вычетом при расчете налоговой базы по НДФЛ по доходам, для которых применяются иные налоговые ставки, налогоплательщик не имел права. Причиной тому служит прямое указание в п. 4 ст. 210 НК РФ, что для доходов, в отношении которых предусмотрены иные налоговые ставки (кроме 13%), налоговая база определяется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению, а налоговые вычеты, предусмотренные ст. ст. 218 - 221 НК РФ, не применяются.

Таким образом, налогоплательщик может воспользоваться имущественным налоговым вычетом при расчете налоговой базы НДФЛ только по доходам, облагаемым по налоговой ставке 13%.

Основания для получения  
имущественного налогового вычета

Налоговый кодекс содержит исчерпывающий перечень оснований, дающих право на получение имущественного налогового вычета.

На основании п. 1 ст. 220 НК РФ гражданин при определении размера налоговой базы по НДФЛ имеет право учесть суммы вычетов, предоставленных ему в связи с:

продажей имущества;  
расходами по строительству либо приобретению недвижимости для жилья.

Процедура получения  
имущественного налогового вычета

Получение любого имущественного налогового вычета предполагает необходимость обращения налогоплательщика в налоговые органы для подачи налоговой декларации и заявления о предоставлении ему вычета.

Действующий Налоговый кодекс для различных категорий граждан предусматривает возможность подачи налоговой декларации по месту их учета или по месту жительства (ст. ст. 227 - 229 НК РФ). Подача налоговой декларации по месту жительства разрешена в п. 2 ст. 229 НК РФ лицам, на которых не возложена необходимость обязательного представления налоговой декларации.

Особенности получения имущественных налоговых вычетов лицами, длительное время находящимися вдали от мест своего жительства. Налоговые органы в качестве документов, подтверждающих регистрацию физических лиц по месту жительства, могут использовать документы, выданные органами регистрационного учета в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 N 713.

На практике нередкой является ситуация, когда гражданин длительное время находится вдали от своего постоянного места жительства. Граждане, прибывшие для временного проживания в жилых помещениях, не являющихся их местом жительства, на срок свыше 90 дней, обязаны пройти процедуру регистрации по месту своего пребывания.

В тексте ст. 220 НК РФ не содержится каких-либо указаний, обязывающих налогоплательщиков обращаться с заявлением о предоставлении им имущественного налогового вычета строго в конкретный налоговый орган.

Тем не менее, по мнению налоговых органов, подача заявления о предоставлении вычета возможна только в тот налоговый орган, в который налогоплательщик должен подавать свою налоговую декларацию.

Примечательно в этом плане разъяснение, данное в Письме ФНС России от 02.06.2006 N ГИ-6-04/566@. Согласно данному разъяснению, впоследствии продублированному в ряде писем территориальных налоговых органов <1> "граждане, зарегистрированные по месту пребывания и при этом имеющие регистрацию по месту жительства в Российской Федерации, для получения социальных и имущественных налоговых вычетов представляют налоговую декларацию по налогу на доходы физических лиц в налоговый орган по месту жительства.

Граждане, зарегистрированные по месту пребывания, но не имеющие регистрации по месту жительства на территории Российской Федерации, имеющие обязанность по представлению налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц, представляют такую декларацию в налоговый орган по месту пребывания. Однако указанные граждане не вправе претендовать на получение социальных и имущественных налоговых вычетов в порядке и на условиях, предусмотренных статьями 219 и 220 Кодекса".

-----  
<1> О порядке представления налоговой декларации лицом, не имеющим регистрации по месту жительства: Письмо УФНС России по г. Москве от 24.05.2006 N 28-10/45110@ // Московский налоговый курьер. 2006. N 17;

О порядке представления налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц: Разъяснение ИФНС России по г. Набережные Челны от 29.07.2006 // Челнинские известия. 2006. N N 140 - 142. 29 июля;

О порядке представления налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц гражданами, зарегистрированными по месту пребывания и имеющими (или не имеющими) регистрации по месту жительства: Разъяснение УФНС России по Брянской области от 13.09.2006;

О порядке представления налоговых деклараций по налогу на доходы физических лиц гражданами, зарегистрированными по месту пребывания: Письмо УФНС по Кировской области от 06.07.2006;

О порядке представления налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц гражданами, зарегистрированными по месту пребывания и имеющими (или не имеющими) регистрации по месту жительства: Сообщение УФНС России по Курской области от 01.08.2006 // Курские ведомости. 2006. N 7;

О порядке представления налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц гражданами, зарегистрированными по месту пребывания и имеющими (или не имеющими) регистрации по месту жительства: Информационное сообщение УФНС России по ЯО от 14.06.2006;

О порядке представления налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц: Разъяснение ИФНС России по г. Набережные Челны от 29.07.2006 // Челнинские известия. 2006. 29 июля. N N 140 - 142;

Разъяснение Управления ФНС России по Брянской области от 13.09.2006;

О порядке представления налоговых деклараций по налогу на доходы физических лиц гражданами, зарегистрированными по месту пребывания: Письмо УФНС по Кировской области от 06.07.2006;

О порядке представления налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц гражданами, зарегистрированными по месту пребывания и имеющими (или не имеющими) регистрации по месту жительства: Сообщение УФНС России по Курской области от 01.08.2006 // Курские ведомости. 2006. N 7;

О порядке представления налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц гражданами, зарегистрированными по месту пребывания и имеющими (или не имеющими) регистрации по месту жительства: Информационное сообщение УФНС России по Ярославской области от 14.06.2006.

Примечание: здесь и далее, за исключением указанных особо, тексты писем и иных сообщений официально опубликованы не были.

Данное разъяснение, по мнению автора, является отчасти неточным, а отчасти ошибочным.

1. Указание о лишении права на получение имущественного налогового вычета граждан, зарегистрированных по месту пребывания, но не имеющих регистрации по месту жительства на территории Российской Федерации, не основано на нормах действующего законодательства. Более того, из текста п. 2 ст. 220 НК РФ четко следует, что соответствующий вычет предоставляет тот налоговый орган, в который налогоплательщик подал свою налоговую декларацию и заявление. Отсутствие в тексте НК РФ четкого указания о составе налоговых органов, в которые налогоплательщик вправе подать налоговую декларацию в случае отсутствия у него регистрации по месту жительства на территории Российской Федерации, не может являться основанием для лишения его права на получение имущественного налогового вычета. Так как в своем разъяснении представители ФНС России предприняли попытку устранить имеющиеся пробелы в законодательном регулировании и разрешили таким гражданам подавать налоговые декларации по месту их пребывания, то допустима и подача в эти налоговые органы заявлений о предоставлении имущественного налогового вычета, так как это никоим образом не нарушает правила предоставления вычетов, зафиксированные в ст. 220 НК РФ.

2. Указывая на необходимость обращения граждан, имеющих регистрацию по месту жительства в Российской Федерации, в соответствующий налоговый орган по месту своего жительства, представители налоговых органов упускают из внимания требования ст. ст. 227 и 228 НК РФ, согласно которым отдельные категории граждан обязаны подавать налоговые декларации в налоговые органы по месту своего учета. Конечно, в большинстве случаев место учета налогоплательщика совпадает с местом его жительства. Тем не менее, на взгляд автора, это обстоятельство не может оправдывать появление в официальном документе подобных неточностей.

Особенности получения права на вычет супругами. На практике достаточно типична ситуация, когда один из супругов, состоящий в официально зарегистрированном браке, приобретает имущество и оформляет свидетельство о праве собственности на них на свое имя.

По мнению налоговых органов <1>, оформление свидетельства о праве собственности на какое-либо имущество на лицо, состоящее в браке, пусть и за счет совместно нажитых средств, вовсе не означает, что это имущество автоматически становится общей долевой или общей совместной собственностью супругов. Следовательно, если при покупке квартира была оформлена в собственность только одного из супругов, другой супруг права на получение имущественного налогового вычета не имеет.

-----  
<1> Письма ФНС России от 13.10.2006 N BE-9-04/132; от 25.09.2006 N 04-2-02/579@.

Наличие нотариально удостоверенного согласия супруга на приобретение недвижимости в данном случае не может быть признано основанием для получения вычета.

Заявить право на свою долю в таком имуществе не упомянутый в свидетельстве о праве собственности супруг сможет лишь при разделе имущества после расторжения брака.

Однако предложенный способ решения проблемы не является единственным.

На основании ст. 74 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате нотариус вправе по совместному письменному заявлению супругов выдать одному из них или обоим супругам свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе, нажитом за время брака. Этот документ, видимо, может рассматриваться как основание для получения имущественного налогового вычета каждым из супругов в порядке, аналогичном получению вычета для общей долевой собственности.

Налогоплательщик, столкнувшийся с указанной проблемой, может воспользоваться и разъяснением Минфина России, изложенным в Письме от 13.10.2006 N 03-05-01-03/136), в котором было указано, что если оплата расходов по строительству квартиры была произведена за счет общей собственности супругов, оба супруга могут считаться участвующими в расходах по строительству квартиры. Подтверждением такого вывода служит ст. 34 Семейного кодекса РФ, признающая общим имуществом супругов приобретенные в период брака за счет их общих

доходов движимые и недвижимые вещи и другое имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Для подтверждения факта оплаты за счет общей собственности необходимо представить любые документы, подтверждающие, что оплата производилась за счет полученных любым из супругов во время брака доходов от трудовой, предпринимательской деятельности или результатов интеллектуальной деятельности и т.п.

Сведения в договорах и квитанциях о том, что денежные средства по приобретенному имуществу были приняты только от одного из супругов, в данном случае не имеют юридического значения, поскольку подтверждают лишь факт оплаты, а не то, кто является фактическим собственником внесенных денежных средств.

Как показывает судебная практика, подобной аргументации вполне достаточно для подтверждения права на вычет обоим супругам <1>.

-----  
<1> См., напр., Определения Липецкого областного суда от 20.11.2003 N 44-г-137/03, N 44-г-133/03, Определение Пензенского областного суда от 27.07.2004 по делу N 33-2489.

Особенности распределения вычета между совладельцами имущества. В тексте ст. 220 НК РФ законодатель предусмотрел механизм распределения суммы имущественного налогового вычета между совладельцами имущества.

Для имущественного налогового вычета, предоставляемого в связи с продажей имущества, соответствующая норма включена в текст пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ. В настоящее время она имеет следующий вид:

"При реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета, исчисленного в соответствии с настоящим подпунктом, распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности)".

Сходная по изложению норма предусмотрена и в пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ для случая получения имущественного налогового вычета в связи со строительством или приобретением объектов жилой недвижимости:

"При приобретении имущества в общую долевую либо общую совместную собственность размер имущественного налогового вычета, исчисленного в соответствии с настоящим подпунктом, распределяется между совладельцами в соответствии с их долей (долями) собственности либо с их письменным заявлением (в случае приобретения жилого дома, квартиры, комнаты в общую совместную собственность)".

Как показала практика, значение использованных в НК РФ смысловых конструкций "пропорционально их доле" и "в соответствии с их долей (долями) собственности" может быть истолковано неоднозначно.

Практика показала возможность двоякого истолкования смысла обеих норм.

1. Обе нормы могут быть поняты как необходимость предоставления налогоплательщику вычета в размере, пропорциональном приобретаемой или реализуемой им доле.

2. Соответствующие предписания пп. 1 и 2 п. 1 ст. 220 НК РФ могут быть восприняты в том смысле, что размер вычета должен быть распределен между совладельцами имущества в соотношении, равном соотношению приобретенных (реализованных) ими долей.

Как правило, представители налоговых органов предпочитают применять указанные нормы в первом из указанных значений. Однако такой подход далеко не всегда правомерен. Подробные разъяснения о причинах сделанного нами вывода будут представлены в соответствующих разделах книги применительно к каждому из видов вычетов.

#### Последствия получения налогоплательщиком права на вычет

Согласно современной позиции налоговых органов используемое в тексте Налогового кодекса РФ выражение "предоставление вычета" следует понимать как первоначальное разовое принимаемое налоговым органом решение об определенных последующих действиях. Поэтому право выбора налогоплательщиком порядка использования уже предоставленного имущественного налогового вычета законодательство не предусматривает <1>.

-----  
<1> См., напр., Письмо ФНС России от 02.11.2005 N 04-2-02/482.

По этой причине, например, в течение налогового периода не допускается приостановление использования налогоплательщиком имущественного налогового вычета на основании обращения налогоплательщика, поданного в налоговый орган.

Также следует учесть, что право налогоплательщика на имущественный налоговый вычет рассматривается налоговыми органами в качестве разновидности права на возврат излишне уплаченных им ранее налогов <2>.

-----  
<2> Письмо ФНС России от 20.04.2006 N 04-2-02/330@.

По мнению представителей налоговых органов, право на возврат излишне уплаченных налогов, а вместе с ним и право на имущественный налоговый вычет не являются имущественными правами в их значении, установленном гражданским законодательством. Следовательно, нет, например, и оснований для возврата наследникам умершего налогоплательщика сумм имущественного налогового вычета.

О возможности совместного применения имущественных налоговых вычетов к доходам одного налогового периода. Налоговый кодекс не содержит запрета для совместного применения в одном и том же налоговом периоде имущественных налоговых вычетов, полученных на основании пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ (от продажи имущества) и на основании пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ (в связи с приобретением или строительством жилой недвижимости).

Пример. В 2007 г. физическое лицо продало квартиру по цене 3 млн руб. и в этом же году купило новую квартиру за 5,5 млн руб.

Физическое лицо имеет право на получение имущественных налоговых вычетов в сумме:

полученной в налоговом периоде от продажи квартиры в размере 1 млн руб. либо в сумме фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этого дохода;

израсходованной на приобретение квартиры в размере 1 млн руб.

При условии получения налогоплательщиком обоих вычетов сумма дохода, подлежащего налогообложению за 2005 г., составит 1 млн руб. (3 млн руб. - 1 млн руб. - 1 млн руб.).

Следует отметить, что в тексте Налогового кодекса РФ отсутствуют разъяснения о возможности совместного использования налогоплательщиком имущественных налоговых вычетов, предусмотренных в пп. 1 и 2 п. 1 ст. 220 НК РФ применительно к одному и тому же объекту недвижимости. По мнению представителей финансовых и налоговых органов <1>, раз такого запрета в действующем законодательстве не предусмотрено, налогоплательщик помимо использования своего права на имущественный налоговый вычет в связи с продажей принадлежавших ему объектов жилой недвижимости (жилой дом, квартира, комната) сохраняет свое право обратиться в налоговые органы с заявлением о предоставлении ему имущественного налогового вычета на основании пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ в сумме, израсходованной на приобретение или строительство на территории Российской Федерации этих объектов (с учетом правил и ограничений, предусмотренных в ст. 220 НК РФ для получения такого вычета).

-----  
<1> Письмо ФНС России от 15.12.2006 N 04-2-03/178; Письмо Минфина России от 27.03.2003 N 04-04-06/52.

## **2. ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ ПРИ ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА**

### **2.1. Основания для получения вычета при продаже имущества**

Имущественный налоговый вычет по доходам от продажи имущества предусмотрен пп. 1 п. 1 ст. 220 Налогового кодекса РФ. Формулировка нормативного предписания пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ не ограничивает право налогоплательщика на получение имущественного налогового вычета. Он может воспользоваться своим правом на вычет неограниченное количество раз, в том числе в течение одного и того же налогового периода.

Лица, имеющие право на вычет

Имущественный налоговый вычет при продаже имущества применяется при определении налоговой базы только в отношении налоговых резидентов Российской Федерации независимо от их гражданства <1>.

-----  
<1> Письмо ФНС России от 21.12.2006 N 04-2-03/182.

Гражданин другого государства, не являющийся налоговым резидентом Российской Федерации, как правило, не может претендовать на получение вычета даже в случае, если между его государством и Российской Федерацией заключено соглашение об избежании двойного налогообложения <2>. Исключение составляют только случаи, когда непосредственно в тексте соглашения предусмотрена такая возможность.

-----  
<2> Письмо Минфина России от 19.05.2003 N 04-06-05/1/29.

Особенности получения имущественного налогового вычета индивидуальными предпринимателями. Непосредственно в пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ указано, что положения настоящего подпункта не распространяются на доходы, получаемые индивидуальными предпринимателями от продажи имущества в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности.

Под индивидуальными предпринимателями в данном случае понимаются лица, отнесенные к данной категории в п. 2 ст. 11 НК РФ. В различные периоды действия Налогового кодекса РФ состав этих лиц изменялся (см. таблицу 1).

Таблица 1. Состав лиц, признаваемых индивидуальными предпринимателями в Налоговом кодексе РФ и иных актах законодательства о налогах и сборах

Категории лиц, признаваемые индивидуальными предпринимателями для целей налогообложения (п. 2 ст. 11 НК РФ)	Период действия соответствующих нормативных положений			
	01.01.1999 - 16.08.1999	17.08.1999 - 31.12.2003	01.01.2004 - 31.12.2006	01.01.2007 - по настоящее время
Физические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица	+	+	+	+
Частные нотариусы	+	+	+	-
Частные охранники	+	+	-	-
Частные детективы	+	+	-	-
Адвокаты, учредившие адвокатские кабинеты	-	-	+	-
Главы крестьянских (фермерских) хозяйств	-	-	-	+
Иные лица, самостоятельно осуществляющие на свой риск деятельность, направленную на систематическое получение дохода от оказания платных услуг, и не подлежащие регистрации в этом качестве в соответствии с законодательством Российской Федерации (иные физические лица, занимающиеся деятельностью, не отнесенной гражданским законодательством к предпринимательской)	+	-	-	-

По мнению представителей Минфина России <1>, доходами от реализации имущества в связи с осуществлением предпринимательской деятельности признаются доходы, учитываемые в рамках предпринимательской деятельности.

-----  
<1> Письмо Минфина России от 11.07.2006 N 03-05-01-05/140.

По доходам, не относящимся к предпринимательской деятельности, налогоплательщик сохраняет право на получение вычета.

Сохраняется право на вычет и у тех физических лиц, которые приобретали имущество до момента своей регистрации в качестве индивидуального предпринимателя. Если они в дальнейшем не использовали это имущество в своей предпринимательской деятельности, они могут получить вычет при его продаже. При этом не имеет значения, что момент продажи имущества, а значит, и возникновения права на вычет приходится на период предпринимательской деятельности гражданина <2>.

-----  
<2> Письмо УФНС России по г. Москве от 29.03.2005 N 18/08/3/20431.

Пример. Гражданин России, получивший статус индивидуального предпринимателя, сдает в аренду принадлежащую ему квартиру. Если в свидетельстве у индивидуального предпринимателя такой вид деятельности, как "сдача в аренду собственного имущества", не значится, то он не вправе заключать договоры на сдачу принадлежащего ему имущества в аренду от имени индивидуального предпринимателя. Если же в свидетельстве о государственной регистрации и выписке из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей значится такой вид экономической деятельности, как "сдача в аренду собственного имущества", то доходы, полученные этим лицом в качестве арендодателя, будут признаваться доходами, полученными от занятия предпринимательской и иной деятельностью без образования юридического лица.

Однако наличие у собственника имущества в свидетельстве о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя такого вида экономической деятельности, как "сдача в аренду собственного имущества", не является основанием для изменения статуса принадлежащего ему как физическому лицу имущества, определенного гражданским законодательством, даже если такое имущество сдается собственником в аренду как индивидуальным предпринимателем. Кроме того, сдаваемое налогоплательщиком в аренду движимое и недвижимое имущество не может быть отнесено к основным средствам индивидуального предпринимателя, поскольку оно не используется им непосредственно в процессе осуществления предпринимательской деятельности в качестве средств труда.

При использовании предпринимателем собственного жилого и нежилого недвижимого имущества в качестве объекта предпринимательской деятельности в случае продажи данного имущества в период осуществления предпринимательской деятельности на него не будут распространяться положения пп. 1 п. 1 ст. 220 Налогового кодекса РФ, а сумма полученного дохода будет подлежать налогообложению. Предусмотренный пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ имущественный налоговый вычет может быть предоставлен собственнику сдаваемого в аренду имущества только в случае, если на момент реализации этого имущества гражданином - собственником имущества будет утрачен статус индивидуального предпринимателя по такому виду деятельности, как "сдача в аренду собственного имущества".

Как показывает правоприменительная практика, существует неясность о праве на вычет тех категорий налогоплательщиков, которые были отнесены для целей налогообложения к числу индивидуальных предпринимателей, но чья деятельность не является предпринимательской.

Таковыми налогоплательщиками являлись, к примеру, адвокаты, учредившие адвокатские кабинеты, и частные нотариусы. До 1 января 2007 г. эти физические лица в п. 2 ст. 11 НК РФ признавались индивидуальными предпринимателями. Тем не менее в п. 2 ст. 1 Федерального закона "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации" и абз. 6 ст. 1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате законодатель прямо признает, что соответственно адвокатская и нотариальная деятельность не являются предпринимательством. Более того, в ст. 6 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате любому нотариусу запрещено заниматься самостоятельной предпринимательской и любой иной деятельностью, кроме нотариальной, научной и преподавательской.

Вышеуказанные нормы законодательства дают нам основания считать, что даже в период, когда частные нотариусы и адвокаты, учредившие адвокатские кабинеты, признавались для целей налогообложения индивидуальными предпринимателями, это не лишало их права на получение имущественного налогового вычета при продаже имущества в связи с осуществлением ими нотариальной или адвокатской деятельности.

Вместе с тем не будем замалчивать тот факт, что в настоящее время представители финансовых и налоговых ведомств придерживаются противоположного мнения по рассматриваемому вопросу.

К примеру, в Письме Минфина России от 08.02.2007 N 03-04-05-01/28 указывалось: "Имущественный налоговый вычет, предусмотренный пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса, не применяется к доходам физического лица, подлежащим учету в рамках осуществления им нотариальной деятельности".

#### Виды сделок по продаже имущества, дающие право на вычет

Получение имущественного налогового вычета на основании нормы пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ допускается в случае получения налогоплательщиком доходов от продажи принадлежавшего ему имущества.

Продажей имущества следует признать сделку, отвечающую требованиям гл. 30 "Купля-продажа" ГК РФ. Следовательно, на основании п. 1 ст. 454 ГК РФ продажей имущества будет признаваться сделка, совершенная на основании заключенного договора купли-продажи, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Продажей в данном случае допустимо признавать не только розничную куплю-продажу, но и иные виды сделок, регламентированные нормами гл. 30 части второй ГК РФ (в том числе поставку товаров, продажу недвижимости и т.д.).

Кроме того, в соответствии со ст. 567 ГК РФ правила о купле-продаже, предусмотренные гл. 30 ГК РФ, применяются и к договору мены, если это не противоречит правилам гл. 31 ГК РФ и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

Пример. При приобретении физическим лицом нового автомобиля в порядке обмена на старый автомобиль с зачетом его стоимости при внесении денежных средств в оплату стоимости нового автомобиля обе стороны, участвующие в сделке, рассматриваются в качестве и продавца, и покупателя товара <1>.

-----  
<1> Письмо УФНС России по г. Москве от 12.03.2007 N 28-10/022147@.

В свою очередь, продажей имущества не будут являться операции по возмездной передаче имущества, но при этом не отвечающие критериям, установленным ГК РФ для сделок купли-продажи.

К примеру, налогоплательщик не может претендовать на получение имущественного налогового вычета в случае:

- возмездной передачи имущества по договору ренты;
- получения компенсации за утраченное имущество;
- получения выплачиваемого при выходе из некоммерческого партнерства дохода в размере стоимости имущества, переданного в собственность партнерства;
- получения выплачиваемой участнику ООО стоимости имущества ликвидируемого общества

<1>.

-----  
<1> При составлении настоящего перечня учтены разъяснения, изложенные в Письмах Минфина России от 09.10.2006 N 03-05-01-04/291; от 07.10.2004 N 03-05-01-04/42.

Состав имущества, продажа которого дает право на вычет. Имущественный налоговый вычет, как это следует из пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ, может быть предоставлен налогоплательщику в связи с продажей им имущества, находившегося в его собственности.

Понятие "собственность" в настоящее время означает принадлежность средств и продуктов производства определенным лицам (индивидам или коллективам). Право собственности сводится, как правило, к трем правомочиям: праву владения, праву пользования и праву распоряжения имуществом.

В свою очередь, право владения - это предоставляемая законом возможность фактического обладания вещью и удержания ее в собственном владении; право пользования - основанная на законе возможность эксплуатации имущества, извлечения из него полезных свойств и/или получения от него плодов и доходов; право распоряжения имуществом - предоставленная собственнику возможность по своему усмотрению и в своих интересах совершать действия, определяющие юридическую судьбу имущества.

Если лицо не обладает всеми тремя полномочиями в отношении объекта имущества, то, как правило, оно не будет являться собственником этого имущества. Характерным примером для подобной ситуации могут быть названы операции с объектами интеллектуальной собственности.

Изложение соответствующих норм ст. 220 НК РФ дает нам основание считать, что законодатель не ставил целью ограничить состав имущества, дающего право на вычет какими-либо определенными объектами. Налогоплательщик может претендовать на получение вычета в случае продажи любого имущества: как движимого, так и недвижимого. Тем не менее в зависимости от объекта реализованного имущества может изменяться лимит вычета, на получение которого налогоплательщик может претендовать. А к примеру, в отношении операций купли-продажи ценных бумаг получение имущественного налогового вычета допускается только в случае, если сделка купли-продажи была совершена до 1 января 2007 г. и налогоплательщиком были проданы ценные бумаги, находившиеся в его собственности более трех лет.

О возможности получения вычета при реализации объектов интеллектуальной собственности. Интеллектуальная собственность (исключительное право) является самостоятельным объектом гражданских прав (ст. 138 ГК РФ). Результаты интеллектуальной деятельности относятся к категории нематериальных объектов. Поэтому к отношениям, связанным с использованием и защитой исключительных прав, неприменимы нормы о праве собственности, относящиеся к вещным правам. Использование результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации, которые являются объектом исключительных прав, может осуществляться третьими лицами только с согласия правообладателя.

Соответственно, правообладатель может передать иному лицу принадлежащую ему интеллектуальную собственность, но ограничить полномочия покупателя только правом владения и правом пользования, без предоставления ему права распоряжения. В этой ситуации переданный объект хотя и будет находиться у покупателя, но не будет являться его собственностью.

Пример. Приобретая программу для ЭВМ, покупатель, как правило, получает право владения копией программы и право пользования ею. Право собственности у покупателя возникает только на материальный носитель, на котором эта программа записана. Соответственно, в случае последующей продажи налогоплательщик сможет претендовать на получение имущественного налогового вычета только в сумме, полученной от продажи материального носителя, содержащего эту программу.

Даже в случае передачи правообладателем интеллектуальной собственности без каких-либо ограничений в праве ее использования правообладатель получает доход от уступки принадлежащего ему исключительного права, а не доход от реализации собственного имущества. Следовательно, оснований для получения вычета не будет и в этом случае.

Пример. Физическое лицо, получившее патент на собственное изобретение, заключило с организацией договор об уступке патента.

В соответствии с договором патентообладатель, являющийся одновременно и автором изобретения, уступает патент, то есть передает исключительное право на свое изобретение принимающей стороне за определенную сторонами договора цену. Так как патентообладатель получает доход не от реализации имущества, а от передачи своих прав, то права на имущественный налоговый вычет он не имеет.

О возможности получения имущественного налогового вычета при продаже имущественных прав. Под имуществом в Налоговом кодексе РФ согласно его п. 2 ст. 38 понимаются виды объектов гражданских прав (за исключением имущественных прав), относящихся к имуществу в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Следовательно, реализация налогоплательщиком любых имущественных прав не является основанием для получения имущественного налогового вычета.

По этой причине налогоплательщик не приобретает права на имущественный налоговый вычет, например, в случае продажи доли в уставном капитале организации; при уступке права требования по сделке <1>.

-----  
<1> Письмо Минфина России от 10.03.2006 N 03-05-01-04/55; Письма ФНС России от 23.12.2005 N 04-2-03/205; от 24.04.2006 N 04-2-03/86@; Письмо УФНС России по г. Москве от 23.05.2006 N 28-10/44546@.

Тем не менее, как показывает практика, установленное ограничение не означает, что при продаже имущественных прав налогоплательщик не сможет воспользоваться ни одной из норм п. 1 ст. 220 НК РФ. По мнению представителей налоговой администрации, в случае продажи имущественных прав налогоплательщик не лишен возможности воспользоваться нормой абз. 2 п.

1 ст. 220 НК РФ и может уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов.

Более подробно об этой процедуре мы поговорим в п. 2.2 "Дополнительные возможности налогоплательщика в случае отказа от использования права на получение имущественного налогового вычета при продаже имущества".

О возможности получения имущественного налогового вычета при заключении договора доверительного управления имуществом. Анализ возможных правовых оснований для получения имущественного налогового вычета при заключении договора доверительного управления имуществом был рассмотрен в Письме ФНС России от 22.12.2005 N 04-1-03/934.

В Письме была рассмотрена ситуация, когда физическим лицом, выступающим учредителем управления, с кредитной организацией, выступающей доверительным управляющим, заключался договор доверительного управления имуществом на условиях объединения такого передаваемого по договору имущества в единый имущественный комплекс с имуществом других лиц. Имущество объединяется в Общий фонд банковского управления (ОФБУ) на праве общей долевой собственности. В аналогичном режиме общей долевой собственности находится имущество, приобретаемое доверительным управляющим при осуществлении деятельности доверительного управления.

ОФБУ банка представляет собой имущественный комплекс без образования юридического лица, находящийся в общей долевой собственности учредителей ОФБУ и переданный в доверительное управление банку.

Доходы, полученные в ОФБУ от операций купли-продажи ценных бумаг, находящихся в доверительном управлении, за вычетом вознаграждения, причитающегося доверительному управляющему, и компенсации его расходов на управление ОФБУ, распределяются пропорционально доле каждого учредителя доверительного управления в имуществе ОФБУ.

В соответствии с договором между доверительным управляющим (банком) и учредителями доверительного управления выплата доходов из ОФБУ производится только одновременно с возвратом имущества и осуществляется доверительным управляющим на основании заявки на возврат имущества из ОФБУ. При выходе из ОФБУ или уменьшении доли в ОФБУ учредителю управления выплачивается сумма, соответствующая стоимости доли выводимого из ОФБУ имущества, при этом промежуточные выплаты дохода учредителям управления или выгодоприобретателям не производятся.

В рассмотренной ситуации предоставление имущественного налогового вычета при получении дохода от доверительного управления имуществом было признано налоговыми органами недопустимым по следующим причинам.

1. Каждому учредителю управления принадлежит доля имущества в ОФБУ, размер которой указывается в сертификате долевого участия, выдаваемом учредителю управления. В связи с этим операции по доверительному управлению в кредитных организациях - доверительных управляющих учитываются не в разрезе конкретных учредителей, а в целом по каждому ОФБУ.

2. При вышеназванном порядке учета имущества ОФБУ, совершении операций с таким имуществом и распределении полученных доходов между участниками, не предусматривающем персонализированного учета соответствующих операций с имуществом, переданным каждым участником, отсутствуют основания для распространения положений ст. ст. 214.1 и 220 НК РФ на доходы, получаемые физическими лицами - учредителями ОФБУ.

3. В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику при продаже имущества и долей в указанном имуществе. Предоставление имущественного налогового вычета при получении дохода от доверительного управления имуществом не предусмотрено.

Сходную позицию по данному вопросу можно встретить также в Письме Минфина России от 29.04.2005 N 03-05-01-04/118.

#### Размер вычета

Размер вычета зависит от:

времени, в течение которого имущество находилось в собственности налогоплательщика; вида продаваемого имущества.

При продаже любого имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более, имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме, равной полученной налогоплательщиком при продаже.

Если же проданное имущество находилось в собственности налогоплательщика менее трех лет, то размер вычета будет зависеть от вида проданного имущества.

По общему правилу размер вычета будет равен сумме, полученной налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи имущества.

При этом для продажи большинства видов имущества установлен максимальный лимит вычета. Даже если имущество будет продано дороже, максимальный размер вычета по каждому проданному объекту не может превысить 125 тыс. руб. Таким образом, при продаже двух и более предметов имущества совокупный размер вычета, на который налогоплательщик сможет претендовать, увеличится соответственно в два и более раза, но при этом даже если одна из вещей была продана дороже, а другая дешевле, максимальный размер вычета по каждому предмету не должен превысить 125 тыс. руб.

Исключение составляют случаи продажи налогоплательщиком:

- жилого дома;
- квартиры;
- комнаты (в том числе приватизированного жилого помещения);
- дачи;
- садового домика;
- земельного участка.

При продаже указанного имущества (как целиком, так и долей в нем) лимит налогового вычета установлен в размере 1 млн руб. Следует обратить внимание, что в данном случае установленный лимит вычета не подлежит увеличению в случае продажи налогоплательщиком в течение одного и того же налогового периода нескольких объектов принадлежащего ему имущества.

Также следует еще раз обратить внимание, что установленный лимит вычета применяется исключительно к сделкам с объектами недвижимости, прямо поименованными в тексте статьи. Для всех остальных объектов недвижимости, по которым налогоплательщик являлся собственником менее трех лет, применяется общий лимит вычета в размере 125 тыс. руб.

Пример. В 2006 г. налогоплательщик купил магазин, а через два года продал его. Так как в пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ магазин не назван в числе имущества, продажа которого является основанием для получения вычета в размере до 1 млн руб., то для такой сделки лимит вычета составит 125 тыс. руб. В свою очередь, в случае если бы налогоплательщик продал принадлежавший ему магазин по истечении трех лет с даты его приобретения, он мог бы получить вычет, равный фактически полученной им сумме от такой продажи.

Вышеуказанные особенности исчисления размера имущественного налогового вычета при продаже имущества также представлены в таблице 2.

Таблица 2. Особенности исчисления размера имущественного налогового вычета при продаже имущества

Вид проданного имущества (в том числе доли в указанном имуществе)	Жилой дом, квартира (включая приватизированные жилые помещения), дача, садовый домик, земельные участки		Иное имущество	
	менее 3 лет	3 года и более	3 года и более	менее 3 лет
Срок, в течение которого имущество принадлежало налогоплательщику до продажи	менее 3 лет	3 года и более	3 года и более	менее 3 лет
Максимальный размер имущественного налогового вычета при продаже имущества в течение одного налогового периода	1 млн руб. вне зависимости от количества проданных объектов	В сумме, равной полученной налогоплательщиком при продаже		125 тыс. руб. для каждого проданного объекта

Пример. В 2007 г. физическое лицо продало свою кооперативную квартиру по договору купли-продажи. На основании справки жилищно-строительного кооператива пай за квартиру полностью выплачен в 1980 г., а свидетельство о государственной регистрации права было получено только в октябре 2006 г. В связи с этим возник вопрос, является ли продажа этой квартиры операцией по продаже имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более, и может ли он претендовать на получение имущественного налогового вычета в сумме, полученной им при продаже.

При ответе на этот вопрос следует обратиться к норме п. 4 ст. 218 ГК РФ, согласно которой член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского

кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, поставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Согласно п. 1 ст. 6 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной данным Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Так как паевые взносы были полностью выплачены до 21 июля 1997 г., то право собственности на указанную квартиру возникает с момента выплаты паевых взносов в полном размере, и поэтому период нахождения квартиры в собственности следует считать с даты их уплаты, в данном случае с 1980 г. Следовательно, при определении налоговой базы по доходам, полученным от продажи квартиры, физическое лицо имеет право на получение имущественного налогового вычета в порядке, установленном пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ, в размере всей стоимости реализованной квартиры.

Следует учесть, что в случае переоборудования принадлежащих собственнику объектов недвижимости, повлекшего необходимость их перерегистрации, право собственности на новый объект возникает с момента такой регистрации.

Пример. Физическое лицо продает нежилое помещение, право собственности на которое возникло у него в 2007 г. в результате изменения назначения и перепланировки двух бывших жилых квартир. Право собственности на эти квартиры было прекращено в мае 2007 г. в связи с ликвидацией указанных объектов.

Срок нахождения реализуемого нежилого помещения в собственности налогоплательщика-продавца будет определяться на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на этот вновь созданный объект недвижимости.

Если налогоплательщик приобретал объект недвижимости не целиком, а долями, то размер имущественного налогового вычета будет рассчитываться исходя из времени нахождения в собственности налогоплательщика каждой из приобретенных долей.

Пример. У налогоплательщика в собственности более трех лет находилась 1/3 приватизированной квартиры, а 2/3 этой квартиры он владел менее трех лет. При продаже квартиры налогоплательщик вправе получить имущественный налоговый вычет:

по доле квартиры, которой он владел более трех лет, - 1/3 суммы, полученной при продаже квартиры,

по доле квартиры, которой он владел менее трех лет, - в размере полученной от продажи этой доли суммы, но не более 1 млн руб.

Следует также отметить, что формулировка нормативного предписания пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ допускает возможность получения нескольких имущественных налоговых вычетов при продаже имущества, для которого установлены разные лимиты вычетов.

Пример. В 2007 г. физическое лицо продало две квартиры и комнату. Первая квартира принадлежала ему на праве собственности более трех лет и была продана за 2,5 млн руб. Вторая квартира и комната были приобретены им в 2007 г., а значит, находились в собственности налогоплательщика менее трех лет. Вторая квартира была продана за 3 млн руб., а комната - за 500 тыс. руб. Кроме того, в мае 2007 г. налогоплательщик продал принадлежавший ему менее трех лет автомобиль за 200 тыс. руб., а в сентябре - за 50 тыс. руб. купленное годом ранее золотое кольцо.

Соответственно, налогоплательщик имеет право получить имущественный налоговый вычет в размере, равном сумме:

2,5 млн руб. (вычет, равный полной стоимости, полученной налогоплательщиком от продажи первой квартиры);

1 млн руб. (максимальный размер вычета, на который налогоплательщик может претендовать в связи с продажей принадлежавших ему менее трех лет квартиры и комнаты);

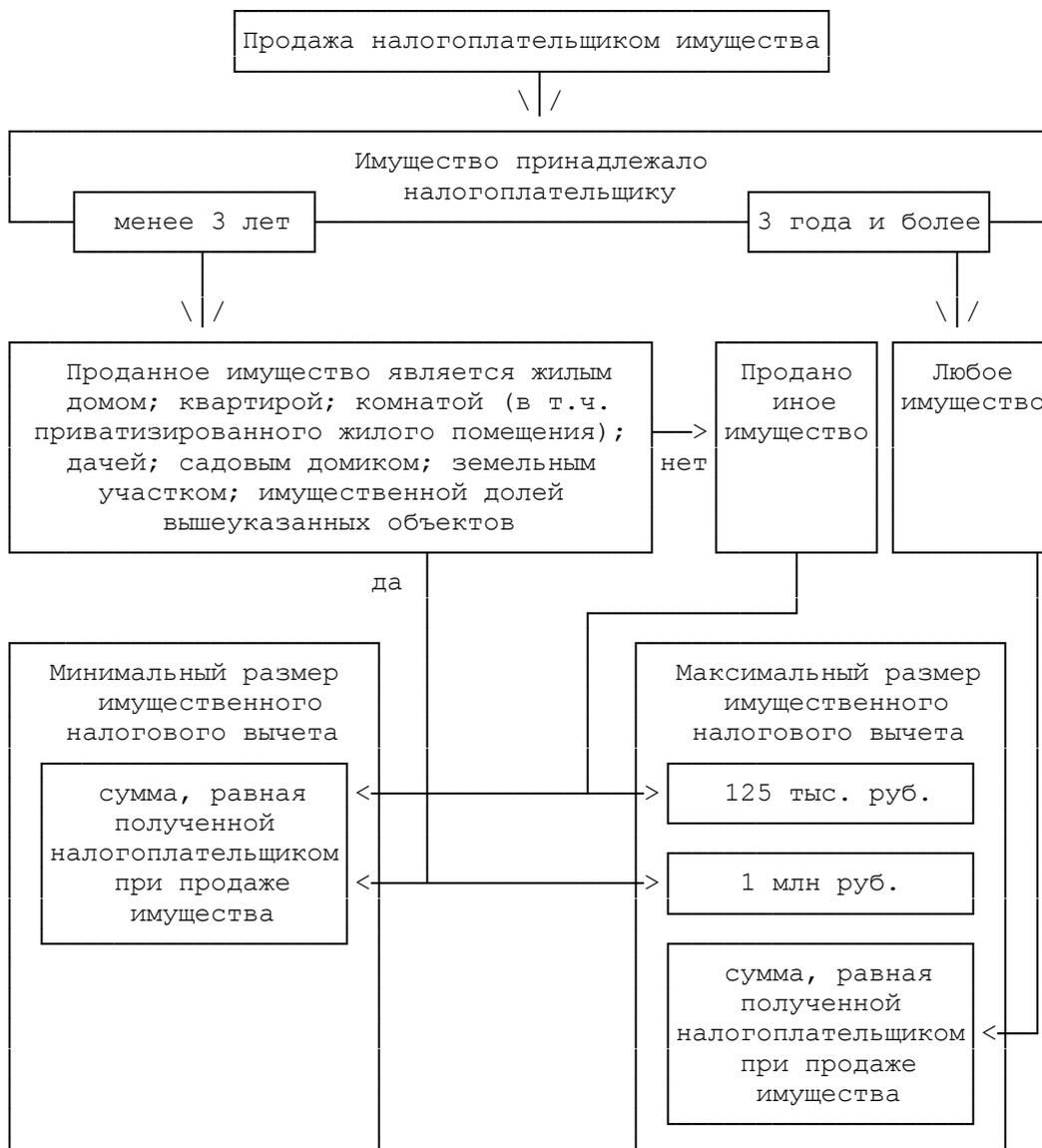
125 тыс. руб. (максимальный размер вычета, на который налогоплательщик может претендовать в связи с продажей принадлежавшего ему менее трех лет автомобиля);

50 тыс. руб. (вычет в размере суммы полученной налогоплательщиком от продажи принадлежавшего ему менее трех лет золотого кольца).

После окончания налогового периода налогоплательщик, рассчитав общую сумму НДФЛ, подлежащего уплате в соответствующий бюджет, не позднее 30 апреля 2008 г., одновременно с

подачей в налоговый орган по месту своего учета налоговой декларации, может подать заявление с требованием предоставить ему имущественный налоговый вычет в общей сумме 3 675 000 руб. (2,5 млн + 1 млн + 125 тыс. + 50 тыс.).

### Алгоритм определения размера имущественного налогового вычета при продаже имущества



Получая имущественный налоговый вычет в связи с продажей комнаты, следует помнить, что до 1 января 2007 г. этот объект жилой недвижимости в пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ не упоминался. Тем не менее налогоплательщик все же имел возможность претендовать на получение вычета в размере 1 млн руб., воспользовавшись имевшимся в статье упоминанием про "приватизированные жилые помещения". Соответственно право на вычет в размере 1 млн руб. получали только те налогоплательщики, которые продавали комнаты, прошедшие процедуру приватизации. Продажа неприватизированных комнат до 1 января 2007 г. рассматривалась как продажа "иного имущества", и имущественный налоговый вычет по такой операции мог составить не более 125 тыс. руб. При этом, по мнению представителей Минфина России <1>, вычет в размере не более 125 тыс. руб. должен был применяться и в отношении комнат, в приватизации которых налогоплательщик не принимал участия, а получил их, к примеру, в порядке наследования или дарения.

<1> Письма Минфина России от 03.07.2006 N 03-05-01-03/09; от 03.07.2006 N 03-05-01-03/69.

## Порядок расчета сроков владения имуществом, продажа которого дает право на вычет

Как мы уже упоминали ранее, в отдельных случаях размер имущественного налогового вычета в связи с продажей имущества может быть лимитирован в зависимости от сроков владения им. Такой лимит может применяться в отношении имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее трех лет.

Имея необходимые документы, подтверждающие факт владения продаваемым имуществом, налогоплательщики достаточно редко сталкиваются с ситуацией, когда представители налоговых органов ставят под сомнение их право на получение вычета в полном объеме.

Тем не менее практика показала, что в отдельных случаях мнение о сроках владения имуществом у налогоплательщика и сотрудников налоговых органов могут расходиться. Прежде всего это касается имущества, приобретенного в браке и перешедшего в собственность к пережившему супругу путем выделения супружеской доли.

Также следует обратить внимание, что срок владения объектами недвижимости, оформленными в собственность по правилам приватизации, исчисляется с даты приватизации.

Особенности расчета сроков владения долями в имуществе. В ситуации, когда налогоплательщик владел долями в том или ином объекте разное количество времени, имущественный налоговый вычет должен предоставляться также по частям - в отношении долей, приобретенных более трех лет назад, и в отношении долей, срок владения которыми составляет менее трех лет. Правда, это правило применяется только при наличии у налогоплательщика документов, подтверждающих срок давности приобретения каждой доли. В качестве таких документов могут выступать копии договоров купли-продажи долей, которые можно получить в государственных органах, регистрирующих сделки. Иногда бывает достаточно договора купли-продажи, в котором указано, на каких основаниях продавец владеет недвижимостью (в данном случае - долями).

Особенности расчета сроков владения имуществом, перешедшего к собственнику по наследству. Право собственности на наследственное имущество возникает у наследника со дня открытия наследства (дня смерти наследодателя) независимо от даты государственной регистрации этих прав.

Наследник, призванный к наследованию по завещанию или по закону, должен принять наследство путем подачи заявления нотариусу (п. 1 ст. 1153 ГК РФ). При выполнении этого условия согласно п. 4 ст. 1152 ГК РФ наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество (если такое право подлежит государственной регистрации).

Свидетельство о праве на наследство по закону или по завещанию является достаточным доказательством наличия и объема прав на наследственное имущество <1>.

-----  
<1> Письмо УФНС России по г. Москве от 30.06.2005 N 28-10/461882.

Особенности расчета сроков владения имуществом, приобретенным в браке и перешедшим в собственность к пережившему супругу. В случае смерти одного из супругов переживший супруг имеет право обратиться к нотариусу и в порядке, установленном ст. 75 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, оформить свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе. Такое свидетельство может быть выдано пережившему супругу на половину общего имущества, нажитого во время брака.

Соответственно, указанное в свидетельстве имущество признается находящимся в собственности супруга не в порядке наследования, а на основании ст. 34 Семейного кодекса РФ, устанавливающей режим совместной собственности супругов.

Закономерно возникает вопрос о порядке расчета сроков владения оформленного таким образом имущества.

Разногласия между налогоплательщиком и налоговыми органами в данном вопросе послужили причиной соответствующего обращения в Конституционный Суд Российской Федерации. В вынесенном по данному спору Определении КС РФ от 02.11.2006 N 444-О суд занял сторону налогоплательщика и указал, в частности, что:

"...Реализация предусмотренных подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации общих правил применения имущественного налогового вычета при определении налоговой базы (в части определения периода, в течение которого отчужденное налогоплательщиком имущество находилось в его собственности) в системе действующего правового регулирования предполагает учет предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и Семейным кодексом Российской Федерации правоустанавливающих обстоятельств, в частности относительно определения основания и момента возникновения права собственности на соответствующее имущество налогоплательщика.

Иное приводило бы к установлению необоснованных различий в налогообложении физических лиц (в частности, супругов в случае прекращения действия режима совместной собственности супругов в связи со смертью одного из них) и тем самым - к ущемлению в налоговых правоотношениях их прав и законных интересов, а значит, нарушало бы принцип равенства всех перед законом (статья 19, часть 1 Конституции Российской Федерации) и вытекающее из него правило равного и справедливого налогообложения...

...Положение подпункта 1 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым при продаже имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более, имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме, полученной налогоплательщиком при продаже указанного имущества, во взаимосвязи с положениями пункта 1 статьи 256 ГК Российской Федерации и пунктов 1 и 2 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации - по своему конституционно-правовому смыслу, выявленному Конституционным Судом Российской Федерации в настоящем Определении, - не могут применяться без учета предусмотренного гражданским и семейным законодательством основания и момента возникновения права собственности на соответствующее имущество налогоплательщика при определении периода, в течение которого отчужденное налогоплательщиком имущество находилось в его собственности".

Таким образом, в рассмотренной ситуации срок владения имуществом для пережившего супруга должен рассчитываться не с момента оформления свидетельства на его долю в общем имуществе и даже не с момента смерти одного из супругов, а с момента приобретения этого имущества одним из супругов и оформления соответствующих документов.

Особенности расчета сроков владения ценными бумагами, акциями, долями и паями. Согласно ст. 142 Гражданского кодекса Российской Федерации ценной бумагой является документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов имущественные права, осуществление и передача которых возможны только при его предъявлении. Все удостоверяемые ценной бумагой права в совокупности переходят с передачей ценной бумаги. В случаях, предусмотренных законом, для осуществления и передачи прав, удостоверенных ценной бумагой, достаточно доказательств их закрепления в специальном реестре.

При реализации акций (долей, паев), полученных налогоплательщиком при реорганизации организаций, на основании ст. 220 НК РФ срок их нахождения в собственности налогоплательщика исчисляется с даты приобретения в собственность акций (долей, паев) реорганизуемых организаций (распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2005 г.).

По мнению представителей налоговых органов <1>, если находившиеся в собственности физического лица акции были конвертированы (при переоценке основных фондов либо при реорганизации акционерного общества), трехлетний период нахождения в собственности ценных бумаг необходимо определять с даты получения физическим лицом акций нового выпуска (внесения в реестр записи о конвертации).

-----  
<1> См., напр., Письмо МНС России от 30.06.2003 N 04-1-08/1-167-Ш442; Письмо УМНС по Новосибирской области от 24.07.2003 N ТЦ-17-06.1/12229@.

Если ценные бумаги были реализованы физическим лицом по сделке, которая была признана недействительной, в результате чего они были повторно зачислены на счет ДЕПО указанного лица, срок нахождения в собственности указанных ценных бумаг исчисляется с момента их первоначального приобретения.

#### Особенности расчета и получения вычета при продаже имущества, находящегося в общей собственности

При реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, в соответствии с требованием пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ соответствующий размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле.

В случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности, допустимо распределение размеров имущественного налогового вычета по договоренности между собственниками.

Следует отметить, что установленный порядок сохраняется и в случае, если одним из собственников имущества является несовершеннолетнее лицо. Налоговую декларацию, подача которой необходима для всех собственников проданного имущества, от имени несовершеннолетних могут оформить их законные представители (родители, опекуны и т.п.).

Пример. Отец, имеющий несовершеннолетнего ребенка, продал квартиру, более пяти лет находившуюся в их общей долевой собственности. Налог с полученных доходов уплате не подлежит, так как его размер компенсируется имущественным налоговым вычетом в полном объеме. Однако в соответствии с установленной процедурой оба совладельца должны подать налоговые декларации и комплект документов о предоставлении вычета.

Получение вычета при продаже доли в общем имуществе. Как показала практика, определенная неясность в применении рассматриваемой нормы возникает в случае реализации долей имущества одним из собственников без продажи объекта в целом. По мнению представителей территориальных налоговых органов <1>, в этой ситуации все равно необходимо применить норму НК РФ о необходимости распределения размера вычета между совладельцами этого имущества пропорционально их доле. Соответственно, в случае продажи лицом своей имущественной доли, к примеру, равной 1/2 квартиры, размер его вычета составит не 1 млн руб., а только 500 тыс. руб. Причем такой алгоритм должен применяться и в случае, если другой собственник свою долю в течение налогового периода не продавал.

-----  
<1> Письмо УФНС России по г. Москве от 28.08.2006 N 28-10/75460@.

Такое разъяснение представляется неверным по следующим причинам.

1. В соответствующей норме пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ говорится именно о "реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности", а не о долях такого имущества. То есть законодатель подразумевает ситуацию, когда предметом купли-продажи является имущественный объект целиком, а не его доли.

Определенное подтверждение правильности избранной нами позиции можно встретить в Письме ФНС России от 25.09.2006 N 04-2-03/150@, в котором при разъяснении конкретной ситуации, описанной налогоплательщиком, было указано, что основанием применения нормы о распределении вычета является тот факт, что в целях отчуждения указанного имущества должен был заключаться один договор купли-продажи и его предметом было именно имущество в целом, а не доли в нем.

Из этого объяснения можно заключить, что при продаже имущества путем заключения нескольких договоров купли-продажи, предметом которых являются соответствующие доли в имуществе, распределения суммы вычета не происходит и каждый из продавцов получает его в полном размере.

Пример. Семья из двух человек продала за 2 млн руб. квартиру, которая находилась в собственности владельцев менее трех лет. В целях отчуждения указанной квартиры был заключен один договор купли-продажи, и его предметом была именно квартира в целом, а не доли в ней.

В такой ситуации общий размер имущественного налогового вычета по данному жилому объекту не может превышать 1 млн руб.

Так как продавцы указанной квартиры владели ею на праве общей долевой собственности, размер имущественного налогового вычета у каждого из продавцов не должен превышать его доли от 1 млн руб. Разница между суммой, полученной каждым собственником от продажи доли квартиры, и размером полагающегося ему имущественного налогового вычета подлежит налогообложению в соответствии с положениями гл. 23 НК РФ.

В случае если бы супруги реализовали не квартиру в целом, а принадлежавшую им долю в этой квартире, каждый из них мог претендовать на получение имущественного налогового вычета в размере до 1 млн руб.

Сходные по своей сути разъяснения, в которых также не содержалось рекомендаций о необходимости уменьшения лимита вычета в случае продажи одной из долей в имуществе, можно также встретить в Письмах ФНС России от 04.05.2006 N 04-2-03/90; от 24.05.2006 N 04-2-03/114@.

2. Очевидно, что, включая в текст Налогового кодекса РФ данное нормативное предписание, законодатель не ставил целью ввести дополнительный лимит предоставления имущественного налогового вычета применительно к операциям по продаже имущественных долей <1>. В тексте нормы содержатся именно правила распределения размеров вычета между совладельцами проданного имущества. Каждый из них может претендовать на получение вычета, и необходимо установить правила распределения его суммы между ними.

-----  
<1> Косвенным подтверждением тому может служить хотя бы введение в пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ единого лимита вычета для продажи квартир и отдельных комнат. Если бы законодатель преследовал иную цель, он бы установил лимит вычета при продаже комнаты в пределах ее доли от общей площади квартиры.

На эту особенность указывает и Минфин России, в Письме которого от 03.07.2006 N 03-05-01-03/09 указано, что "в Налоговом кодексе говорится именно о распределении вычета между совладельцами имущества, а не о получении каждым из них отдельного имущественного налогового вычета" <1>.

-----  
<1> Письмо Минфина России от 03.07.2006 N 03-05-01-03/09.

3. В НК РФ говорится именно о распределении вычета между совладельцами, а не о пропорциональном снижении его размеров адекватно доле каждого из них в общей собственности.

4. Если следовать буквально разъяснению налоговых органов, то окажется, что при продаже 1/2 доли квартиры общий размер вычета в сумме 1 млн руб. должен быть поровну распределен между продавцом доли и тем из совладельцев, который свою долю не продавал, а значит, и не имеет права на вычет.

5. Далее в тексте статьи законодатель в пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ устанавливает правила распределения имущественного налогового вычета в случае приобретения имущества в общую долевую либо общую совместную собственность. Используемая в данном случае формулировка нормативного предписания достаточно схожа с рассматриваемой нормой и ее толкование должно быть по своему смыслу схожа с рассматриваемой нормой.

#### Порядок получения имущественного налогового вычета

Нижеизложенные правила получения вычета применимы ко всем случаям продажи имущества, за исключением купли-продажи ценных бумаг.

Имущественные налоговые вычеты предоставляются на основании письменного заявления налогоплательщика. Заявление должно быть подано в налоговые органы по окончании налогового периода одновременно с подачей им налоговой декларации.

На основании требований ст. 228 НК РФ в данной ситуации налогоплательщик должен подавать налоговую декларацию, а значит, и заявление о предоставлении вычета по месту своего учета. Подавая налоговую декларацию в связи с продажей имущества, налогоплательщик обязан указать в ней все доходы, полученные в течение года из всех источников, а не только доход от продажи имущества.

В отличие от изложенных в пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ правил предоставления имущественного налогового вычета по расходам на строительство либо приобретение жилого объекта законодатель не внес в пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ норму, позволяющую продление сроков использования имущественного налогового вычета, получаемого в связи с продажей имущества. Следовательно, подлежит применению норма абз. 2 п. 3 ст. 210 НК РФ, запрещающая возможность переноса сроков использования налогового вычета на иные налоговые периоды. Если сумма налоговых вычетов в налоговом периоде окажется больше суммы доходов, подлежащих налогообложению НДФЛ по ставке 13% за этот же налоговый период, то применительно к этому налоговому периоду налоговая база принимается равной нулю.

Пример. Налогоплательщик продал принадлежавшее ему менее трех лет имущество. В заключенном договоре предусмотрена рассрочка платежа на два года. В первый год налогоплательщику выплачено по договору 50 тыс. руб., а во второй год оставшаяся сумма - 140 тыс. руб.

Таким образом, физическое лицо, продавшее имущество, получает доходы от продажи в двух налоговых периодах. При этом налогоплательщик вправе претендовать на получение имущественного налогового вычета в связи с продажей имущества только в одном налоговом периоде в пределах полученного им дохода. Так как Налоговый кодекс РФ не содержит каких-либо запретов по данному поводу, налогоплательщик может самостоятельно выбрать один из двух налоговых периодов, за который он хотел бы получить вычет.

Особенности получения имущественного налогового вычета при продаже ценных бумаг. Имущественный налоговый вычет при определении налоговой базы по операциям с ценными бумагами предоставляется с учетом особенностей, установленных в ст. 214.1 НК РФ. Федеральным законом от 30.12.2006 N 268-ФЗ "О внесении изменений в часть первую и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в текст ст. 214.1 НК РФ был внесен ряд изменений. В частности, в новом изложении нормы абз. 23 п. 3 этой статьи теперь указано, что налогоплательщик вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом только в случае продажи (реализации) до 1 января 2007 г. ценных бумаг, находившихся в собственности налогоплательщика более трех лет.

Из положений п. п. 3 и 4 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2006 N 268-ФЗ следует, что норма о возможности получения данного налогового вычета распространена на правоотношения, возникшие с 1 января 2002 г., при этом сам такой вычет может быть получен с 31 января 2007 г. То есть в п. 4 ст. 5 Закона от 30.12.2006 N 268-ФЗ речь идет о правоотношениях, связанных с обращением налогоплательщика к налоговому агенту или в налоговый орган о получении имущественного налогового вычета, право на который налогоплательщик получил на основании п. 3 ст. 5 Закона от 30.12.2006 N 268-ФЗ в отношении доходов от продажи ценных бумаг, полученных по операциям, совершенным в 2002 - 2006 гг. <1>.

-----  
<1> Письмо Минфина России от 02.04.2007 N 03-04-07-01/46.

Документами, которые подтверждают срок приобретения ценных бумаг, могут являться контракты, договоры, выписки из реестра владельцев ценных бумаг с указанием срока нахождения их в собственности налогоплательщика, справки самих компаний, чьи акции покупаются и продаются, справки о факте обмена на акции приватизационных чеков, свидетельства о праве на наследство <2>.

-----  
<2> Письмо ФНС России от 01.02.2007 N 04-2-03/7.

При объединении ряда выпусков ценных бумаг прежний срок владения ценной бумагой сохраняется, и при реализации таких акций физическое лицо имеет право на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного пп. 1 п. 1 ст. 220 Налогового кодекса РФ. Для решения вопроса о периоде нахождения в собственности акций физическому лицу необходимо обратиться к держателю реестра именных ценных бумаг либо при наличии депозитарного договора в депозитарий, который выдает подтверждение о дате первоначального держателя ценных бумаг, регистрационных номерах эмиссионных ценных бумаг, дате объединения выпусков новых ценных бумаг.

Пример. Физическое лицо в 2006 г. получило доход от продажи в Российской Федерации акций, находившихся в его собственности с 1993 г. Налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного абз. 1 пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ, в размере дохода, полученного от продажи данных ценных бумаг (акций).

При этом документами, подтверждающими нахождение акций в собственности налогоплательщика более трех лет, являются:

договор купли-продажи акций;

выписка из реестра владельцев именных ценных бумаг или справка об операциях, проведенных по его лицевому счету, выдаваемые регистратором (эмитентом), осуществляющим ведение реестра владельцев именных ценных бумаг, утвержденного Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг РФ от 02.10.1997 N 27 "Об утверждении Положения о ведении реестра владельцев именных ценных бумаг".

Порядок предоставления имущественного налогового вычета в случае продажи (реализации) до 1 января 2007 г. ценных бумаг, находившихся в собственности налогоплательщика более трех лет, в настоящее время урегулирован также в ст. 26.2 Федерального закона от 05.08.2000 N 118-ФЗ "О введении в действие части второй Налогового кодекса Российской Федерации и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации о налогах". Согласно требованиям этой статьи имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику при расчете и уплате налога в бюджет у источника выплаты дохода (брокера, доверительного управляющего, управляющей компании, осуществляющей доверительное управление имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, или у иного лица, совершающего операции по договору поручения или по иному подобному договору в пользу налогоплательщика) либо по окончании налогового периода при подаче налоговой декларации в налоговый орган.

Если расчет и уплата налога производятся источником выплаты дохода (брокером, доверительным управляющим, управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, или иным лицом, совершающим операции по договору поручения или по иному подобному договору в пользу налогоплательщика) в налоговый период, имущественный налоговый вычет предоставляется источником выплаты дохода с возможностью последующего перерасчета по окончании налогового периода при подаче налоговой декларации в налоговый орган.

При наличии нескольких источников выплаты дохода имущественный налоговый вычет предоставляется только у одного источника выплаты дохода по выбору налогоплательщика.

В случае если налоговым агентом не производился расчет налоговой базы и суммы налога либо сделки купли-продажи ценных бумаг осуществлялись между физическими лицами (по

сделкам купли-продажи ценных бумаг, принадлежащих физическим лицам на праве собственности, во исполнение которых налогоплательщики выступали продавцами ценных бумаг без заключения договоров на брокерское обслуживание, договоров доверительного управления на рынке ценных бумаг, договоров комиссии, поручения и иных договоров в пользу налогоплательщика), определение налоговой базы, исчисление суммы налога и его уплата осуществляются налогоплательщиком самостоятельно в соответствии с положениями ст. 228 Налогового кодекса РФ. Соответственно, при подаче налоговой декларации (уточненной налоговой декларации за 2002 - 2005 гг.) налогоплательщик может обратиться в налоговый орган с заявлением о предоставлении имущественного налогового вычета за налоговые периоды 2002 - 2006 гг.

Ранее налогоплательщик при продаже ценных бумаг мог воспользоваться имущественным налоговым вычетом, предусмотренным абз. 1 пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ, только если его расходы на приобретение, реализацию и хранение ценных бумаг не могли быть подтверждены документально. При этом факт наличия подтвержденных расходов в виде комиссионных за брокерское обслуживание (иных комиссионных отчислений или биржевого сбора) не являлся достаточным основанием для отказа в предоставлении имущественного налогового вычета. Однако сами такие расходы дополнительно к имущественному налоговому вычету не принимались <1>.

-----  
<1> Письма Минфина России от 14.06.2005 N 03-05-01-05/89; от 30.05.2005 N 03-05-01-04/161.

По мнению судебных инстанций <2>, является ошибочным мнение, положения ст. 214.1 НК РФ означают, что при отсутствии документов, подтверждающих возмездный характер приобретения ценных бумаг, имущественный налоговый вычет не предоставляется. Предусмотренная ст. 214.1 НК РФ необходимость документального подтверждения расходов налогоплательщика для учета этих расходов при определении налогооблагаемой базы не равнозначна необходимости предоставления им доказательств возмездного характера приобретения ценных бумаг в качестве условия для получения налогового вычета.

-----  
<2> См., напр., Постановление президиума Ярославского областного суда от 07.02.2007 N 44-г-29.

Налоговый кодекс РФ не предусматривает в качестве условия применения налогового вычета на доходы физических лиц при реализации ценных бумаг наличие у налогоплательщика документов, свидетельствующих о приобретении этих ценных бумаг на возмездной основе.

С 1 января 2007 г. при определении дохода (убытка) по операциям купли-продажи ценных бумаг доходы от реализации ценных бумаг уменьшать на имущественные вычеты нельзя. Однако законодатель сохранил процедуру, согласно которой налоговая база по доходам от операций купли-продажи ценных бумаг (в том числе и для проданных в 2007 г.) может быть уменьшена в соответствии с п. 3 ст. 214.1 НК РФ на сумму документально подтвержденных расходов на приобретение, реализацию и хранение ценных бумаг, фактически произведенных налогоплательщиком <1> (см. раздел "Особенности уменьшения облагаемых налогом доходов при продаже ценных бумаг").

-----  
<1> Письмо Минфина России от 01.12.2006 N 03-05-01-05/271.

## 2.2. Дополнительные возможности налогоплательщика в случае отказа от использования права на получение имущественного налогового вычета при продаже имущества

В текст ст. 220 НК РФ законодатель включил одну норму, которая, собственно, не имеет прямого отношения к процедуре получения имущественного налогового вычета. Речь идет об абз. 2 пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ, в котором говорится, что 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.

Такая возможность в пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ предусмотрена для случаев продажи любого имущества, за исключением реализации налогоплательщиком принадлежащих ему ценных бумаг. Однако в ст. 214.1 НК РФ говорится и о возможности получения вычета в размере фактически произведенных и документально подтвержденных расходов при реализации ценных бумаг.

Пример. В 2006 г. физическое лицо приобрело на территории Российской Федерации квартиру, которая была продана в этом же году. В соответствии с заключенным договором купли-продажи денежные средства от покупателя получены в 2007 г. В связи с этим физическое лицо обязано представить в налоговый орган по месту жительства декларацию по НДФЛ за 2007 г. в срок не позднее 30 апреля 2008 г. Налогоплательщик вправе уменьшить размер налоговой базы по НДФЛ, облагаемой по ставке 13%, за 2007 г. на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов на покупку квартиры в 2006 г.

С 1 января 2008 г. законодатель счел целесообразным дополнить текст рассматриваемой нормы отдельным нормативным предписанием, позволяющим налогоплательщику уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, в том числе и при уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве (по договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством).

В отдельных случаях применение предусмотренной в абз. 2 пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ процедуры оказывается для налогоплательщика выгоднее получения имущественного налогового вычета.

Пример. Налогоплательщик продал квартиру в марте 2007 г. за 1,6 млн руб. Приобрел он эту квартиру в октябре 2006 г. за 2 млн руб. Поскольку квартира находилась в собственности налогоплательщика менее трех лет, то ему на основании налоговой декларации и подтверждающих право на такой вычет документов имущественный вычет в отношении дохода, полученного от продажи квартиры, может быть предоставлен в размере 1 млн руб. Однако документально подтвержденные затраты, связанные с приобретением этой квартиры в 2006 г., у налогоплательщика составили 2 млн руб. Это на 400 тыс. руб. больше суммы дохода от продажи квартиры, но полученный убыток в данном случае учитываться не будет. Таким образом, налогоплательщик вправе, воспользовавшись абз. 2 пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ, уменьшить свои налогооблагаемые доходы на сумму 1,6 млн руб., то есть в размере всего полученного от продажи квартиры дохода.

Тем не менее на практике налогоплательщику иногда оказывается достаточно сложно доказать целесообразность включения тех или иных расходов в состав суммы фактически произведенных расходов, связанных с получением этих доходов. Обычно представителями налоговых органов не ставятся под сомнение только документально подтвержденные расходы, связанные с приобретением имущества.

Как показывает анализ подготовленных по данному вопросу разъяснений территориальных налоговых органов, в отдельных регионах представители налоговой администрации все же допускают возможность включения в состав расходов затрат, связанных как с приобретением имущества, так и с получением дохода от его продажи. Например, расходы налогоплательщика по заключенному им договору с посредником, оказавшим реальное содействие в реализации имущества (поиск покупателя, подготовка документов для осуществления сделки купли-продажи, регистрация сделки) <1>.

-----  
<1> См., напр., Письмо УФНС России по Костромской области от 15.03.2007 N 10-08/02017.

В то же время известны и случаи, когда налоговые органы признавали не связанными с получением дохода от реализации имущества, а значит, не подлежащими включению в состав расходов, уменьшающих налогооблагаемую базу, документально подтвержденные расходы налогоплательщика, понесенные в связи с:

уплатой государственной пошлины за регистрацию права и внесение изменений в ЕГРП;  
получением справок из органов государственной власти;  
услугами нотариуса по оформлению сделки <2>;  
капитальным или текущим ремонтом имущества.

-----  
<2> См., напр.: Письмо УФНС России по г. Москве от 30.12.2005 N 28-10/053.

Такой подход, по мнению автора, не оправдан нормами закона. Налогоплательщику, попавшему в подобную ситуацию, можно порекомендовать сослаться на Письмо ФНС России от 25.01.2007 N 04-2-02/63@, в котором было указано, что в составе фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с получением доходов от продажи имущества, налогоплательщик вправе учесть не только суммы документально подтвержденных затрат на приобретение реализованного имущества, но и документально подтвержденные суммы

затрат, произведенные налогоплательщиком в целях улучшения потребительских качеств этого имущества.

Пример. Физическим лицом в 2005 г. был продан комплекс нежилых зданий производственной базы, расположенных на одном земельном участке, со всеми имеющимися сетями коммуникаций (водо-, тепло- и электроснабжения, канализации), а также трансформаторными подстанциями, необходимыми для эксплуатации указанных объектов, и всей имеющейся у продавца разрешительной документацией, право собственности на который возникло у него в 2004 г. В период владения данными объектами недвижимости налогоплательщиком были произведены расходы по реконструкции приобретенных нежилых зданий, по замене и прокладке новых электросетей, водо-, тепло- и канализационных сетей, а также по благоустройству двора с оформлением тротуарами и прокладке асфальтобетонной автодороги.

После того как налогоплательщиком были получены доходы от продажи принадлежащего ему на праве собственности имущества, у него возникла обязанность по декларированию полученных им в налоговом периоде доходов, а также право на получение имущественного налогового вычета в связи с продажей этого имущества по окончании указанного налогового периода в порядке, предусмотренном пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ. В данном случае к таким затратам, в частности, могут быть отнесены расходы по реконструкции приобретенных нежилых зданий, а также по замене и прокладке новых электросетей, водо-, тепло- и канализационных сетей. Что же касается расходов по благоустройству двора с оформлением тротуарами и прокладке асфальтобетонной автодороги, то суммы таких затрат могут быть учтены в составе имущественного налогового вычета только в том случае, если земельный участок, на котором расположен комплекс производственной базы, принадлежал налогоплательщику - продавцу имущества на праве собственности.

Так как установленная в абз. 2 пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ возможность уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им расходов предоставляется налогоплательщику взамен права на получение вычета, то такие действия не признаются получением имущественного налогового вычета и на них не распространяются условия и ограничения, соблюдение которых необходимо для получения вычета.

Более того, как показывает практика, представители налоговых органов допускают возможность применения этой нормы не только налогоплательщиками, которые по тем или иным причинам не желают воспользоваться правом на налоговый вычет, но и теми из них, которые вообще, с точки зрения закона, не обладают правом на получение вычета.

К примеру, согласно разъяснениям представителей налоговых органов <1> в случае реализации физическим лицом, являющимся учредителем (участником) организации, доли в уставном капитале этой организации налогоплательщик не вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом, предусмотренным пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ в отношении указанного дохода, но вместе с тем на основании абз. 2 пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ налогоплательщик вправе уменьшить сумму полученного дохода на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этого дохода.

-----  
<1> См. Письма ФНС России от 18.12.2006 N 04-2-02/753@; УФНС России по г. Москве от 12.11.2006 N 28-11/100661; от 23.05.2006 N 28-10/44546@.

Особенности уменьшения облагаемых налогом доходов при продаже доли (ее части) в уставном капитале организации. Положения, предусматривающие возможность получения имущественного налогового вычета при продаже доли в уставном капитале организации, были предусмотрены в пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ и применялись в период с 1 января 2003 г. по 1 января 2005 г., после чего соответствующая норма из текста НК РФ была исключена. С этого момента имущественные налоговые вычеты при реализации доли в уставном капитале налогоплательщику не предоставляются.

Теперь при продаже доли (ее части) в уставном капитале организации налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов. Эта возможность не зависит от срока нахождения указанной доли в собственности налогоплательщика <1>.

-----  
<1> Письмо Минфина России от 10.03.2006 N 03-05-01-04/55.

Продажа доли участника третьим лицам рассматривается как реализация имущественного права.

Налогоплательщик вправе уменьшить сумму полученного дохода на сумму:  
документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением указанной доли;  
документально подтвержденных расходов по дополнительно вносимым в уставный капитал  
вкладам при условии регистрации увеличения уставного капитала в установленном действующим  
законодательством порядке;  
на сумму уплаченного налога с дохода в виде разницы между первоначальной и новой  
стоимостью доли <2>.

-----  
<2> Настоящий перечень составлен на основании разъяснений, содержащихся в Письмах  
Минфина России от 30.11.2006 N 03-05-01-05/265, от 28.10.2005 N 03-05-01-04/348, от 19.10.2005 N  
03-05-01-04/320.

Расходы на оказание юридических услуг могут быть учтены в составе расходов, только если  
они оговорены в договоре купли-продажи.

Данные расходы могут быть учтены только при самостоятельном исчислении НДФЛ  
налогоплательщиком с последующей подачей им налоговой декларации. При определении  
налоговой базы налоговым агентом такие расходы не могут быть учтены <1>.

-----  
<1> Письмо Минфина России от 13.06.2006 N 03-05-01-04/156.

Вышеописанный порядок неприменим к случаям:  
выхода участника из общества и получения им выплаты в виде действительной стоимости  
доли;

получения дохода в виде распределенной, но невыплаченной части прибыли, а также  
выплачиваемой стоимости имущества ликвидированной организации.

При выходе участника из общества продажа доли в ее уставном капитале не производится,  
следовательно, полученные им выплаты в виде действительной стоимости доли подлежат  
налогообложению налогом на доходы физических лиц на общих основаниях с полной суммы  
выплаченного дохода без применения имущественного налогового вычета <2>.

-----  
<2> Письма Минфина России от 09.10.2006 N 03-05-01-04/290; от 28.10.2005 N 03-05-01-  
04/348; от 04.10.2004 N 03-05-01-04/33.

При ликвидации некоторых видов коммерческих организаций, к примеру ООО, у участников  
общества возникает доход в виде распределенной, но не выплаченной части прибыли, а также  
выплачиваемой стоимости имущества ООО. Эти выплаты подлежат налогообложению налогом на  
доходы физических лиц на общих основаниях с применением ставок, предусмотренных ст. 224 НК  
РФ <3>.

-----  
<3> Письмо Минфина России от 11.09.2006 N 03-05-01-05/193.

Особенности уменьшения облагаемых налогом доходов при продаже ценных бумаг. На  
основании п. 3 ст. 214.1 НК РФ налогоплательщику может быть предоставлен вычет в размере  
фактически произведенных и документально подтвержденных расходов. Вычет предоставляется в  
соответствии с требованием при расчете и уплате налога в бюджет у источника выплаты дохода  
(брокера, доверительного управляющего, управляющей компании, осуществляющей  
доверительное управление имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, или у  
иного лица, совершающего операции по договору поручения или по иному подобному договору в  
пользу налогоплательщика) либо по окончании налогового периода при подаче налоговой  
декларации в налоговый орган.

Документы, подтверждающие расходы налогоплательщика, должны быть надлежащим  
образом оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации и в полной мере  
свидетельствовать о факте осуществления расходов и об основании их возникновения. Такими  
документами могут являться договоры (например, купли-продажи), первичные учетные документы,  
подтверждающие движение денежных средств от покупателя к продавцу в счет оплаты ценных  
бумаг, составленные по форме, содержащейся в альбомах унифицированных форм первичной  
учетной документации (например, квитанции к приходным кассовым ордерам, платежные  
поручения о перечислении денежных средств), денежные расписки в случае осуществления  
сделки по ценным бумагам между физическими лицами, а также иные документы, которые зависят  
от способов приобретения и расчета за купленные ценные бумаги <1>.

-----  
<1> Письмо УФНС по г. Москве от 02.09.2005 N 28-10/62444.

Например, при реализации ценных бумаг, полученных в обмен на ваучеры, к документам, подтверждающим возмездное приобретение ценных бумаг, могут быть отнесены контракты, договоры, справки, выданные регистратором (депозитарием), в которых указывается, что акции зачислены на лицевой счет налогоплательщика по договору в обмен на ваучеры, и т.п.

На взгляд автора, использование в тексте рассматриваемой нормы п. 3 ст. 214.1 НК РФ понятия "вычет" не является верным с точки зрения теории. Как и в ст. 220 НК РФ, в данном случае идет речь о праве налогоплательщика взамен использования права на вычет уменьшить размер полученных доходов на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов при реализации ценных бумаг.

В своем современном изложении соответствующие нормы ст. ст. 214.1 и 220 НК РФ вступают в определенное противоречие.

Вывод автора имеет подтверждение и в отдельных разъяснениях, данных органами налоговой администрации. Так, к примеру, в Письме Минфина России от 02.04.2007 N 03-04-07-01/46 "О порядке налогообложения доходов физических лиц от продажи ценных бумаг, полученных в 2002 - 2006 годах" говорится: "Федеральным законом от 06.06.2005 N 58-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах" в ст. ст. 214.1 и 220 Кодекса были внесены изменения, в соответствии с которыми в отношении доходов, полученных от реализации ценных бумаг, начиная с 1 января 2007 года налоговая база рассчитывается без применения имущественного налогового вычета. При этом налоговая база может быть уменьшена на сумму документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением, реализацией и хранением ценных бумаг".

### 2.3. Реальные последствия, достоинства и недостатки получения имущественного налогового вычета от продажи имущества

На сегодняшний день заявления о предоставлении имущественного налогового вычета от продажи имущества прилагаются примерно к каждой десятой декларации, поданной гражданами в период декларационной компании.

К примеру, из 2,43 млн налоговых деклараций по НДФЛ, поданных по доходам граждан за 2003 г. <1>, имущественные налоговые вычеты по доходам от продажи имущества были заявлены в 144 тысячах деклараций (6%). По сравнению с 2002 г. количество таких деклараций выросло на 21%. Сумма вычетов за тот же период увеличилась на 12,8 млрд руб. и составила 61,7 млрд руб.

-----  
<1> Согласно отчетным данным об итогах декларационной компании, департамента налогообложения юридических и физических лиц МНС. Источник: [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru).

В 2005 г. наметился существенный рост количества деклараций, в которых заявлены имущественные налоговые вычеты по доходам от продажи имущества <2>. Из 4,06 млн поданных деклараций по НДФЛ заявление о предоставлении такого вычета прилагалось к 431 тыс. деклараций (10,6%). По сравнению с предыдущим годом этот показатель увеличился вдвое.

-----  
<2> Итоги декларационной кампании 2006 г.: Информационное сообщение ФНС России от 27.03.2007 // [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru).

Имущественный налоговый вычет от продажи имущества носит исключительно компенсационный характер. Получение такого вычета похоже на использование налоговой льготы или налогового освобождения, на основании которого полученные доходы от продажи (или их часть) не будут подвергаться налогообложению. Однако в отличие от доходов, признаваемых соответствующими статьями Налогового кодекса РФ не подлежащими налогообложению НДФЛ, предоставление вычета носит заявительный характер. То есть если гражданин продаст принадлежащее ему имущество, но не представит в налоговые органы заявление о вычете, то сотрудники налоговых органов вовсе не обязаны напоминая ему о его праве на вычет. Соответственно, НДФЛ такой "забывчивый" гражданин заплатит со всей суммы дохода, и доказать впоследствии ошибочность своих действий ему будет очень непросто.

Вместе с тем, как показывает опыт практической работы автора в налоговой сфере, в большинстве российских регионов представители налоговой администрации достаточно доброжелательно относятся к налогоплательщикам и при необходимости напоминают им о возможности получения вычета. Тем не менее все же стоит еще раз повторить, что дача подобных рекомендаций является правом, но не обязанностью сотрудников налогового ведомства.

Следует также помнить, что далеко не всегда при продаже имущества получение имущественного налогового вычета приводит к наибольшей налоговой экономии. В ряде случаев

налогоплательщику следует рекомендовать отказаться от права на вычет и применить норму абз. 2 пп. 1 ст. 220 НК РФ, разрешающей уменьшить сумму облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов. Прежде всего это выгодно для сделок по продаже дорогостоящего имущества, находящегося в собственности налогоплательщика непродолжительное время.

Пример. Физическое лицо в 2006 г. купило элитную квартиру за 3 млн руб., а в 2007 она была продана за 4,5 млн руб. Срок владения имуществом - менее трех лет.

Если воспользоваться имущественным вычетом, то сумма налога составит:

$(4,5 \text{ млн руб.} - 1 \text{ млн руб.}) \times 13\% = 455 \text{ тыс. руб.}$

Если в налоговую инспекцию представить документы, подтверждающие затраты, понесенные на покупку жилья в 2006 г., то сумма налога составит:

$(4,5 \text{ млн руб.} - 3 \text{ млн руб.}) \times 13\% = 195 \text{ тыс. руб.}$

Таким образом, налогоплательщик может вполне легально сэкономить 260 тыс. руб.

Использование права на получение имущественного налогового вычета целесообразно в случаях, когда по тем или иным причинам налогоплательщик не может представить документальное подтверждение фактически произведенных им расходов. Это касается не только ситуации, когда такие документы не оформлялись или были утрачены, но и случаев получения дорогостоящего имущества в дар или по наследству.

Пример. Двое граждан России в 2000 г. за 3 млн руб. купили квартиру в равнодолевую собственность. После смерти одного из них в 2002 г. второй собственник наследовал его 1/2 доли собственности. Таким образом, в случае продажи квартиры физическое лицо вправе получить имущественный налоговый вычет, размер которого исчисляется исходя из срока владения имуществом, либо уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных затрат на покупку 1/2 доли квартиры.

Так как обе доли в квартире находились в собственности лица более трех лет, при продаже он вправе претендовать на получение имущественного налогового вычета в сумме, равной своему доходу от реализации.

Если же собственник захочет уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных затрат на покупку квартиры, то эти расходы будут учтены только для 1/2 доли квартиры, так как вторую долю он получил в наследство, а значит, не нес никаких расходов по ее приобретению.

### **3. ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ ПО РАСХОДАМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЛИБО ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛОГО ОБЪЕКТА**

#### **3.1. Основания для получения вычета при строительстве или приобретении жилья**

Предоставление имущественного налогового вычета по расходам на строительство либо приобретение недвижимости для жилья призвано стимулировать граждан к приобретению жилья за счет собственных средств. Вычет предоставляется налогоплательщику в соответствии с правилами и ограничениями, установленными в пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ. Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с Жилищным кодексом РФ и другими федеральными законами.

До вступления в силу ст. 220 НК РФ сходный по своей сути вычет предусматривал пп. "в" п. 6 ст. 3 Закона Российской Федерации от 07.12.1991 N 1998-1 "О подоходном налоге с физических лиц". Тем не менее согласно разъяснениям представителей региональных налоговых органов <1> те налогоплательщики, которые полностью воспользовались налоговой льготой при приобретении одной квартиры на основании пп. "в" п. 6 ст. 3 Закона Российской Федерации "О подоходном налоге с физических лиц" до 1 января 2001 г., имеют право получить имущественный налоговый вычет в порядке, предусмотренном пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, в связи с приобретением другой квартиры. Налогоплательщики, начавшие пользоваться налоговой льготой на основании Закона РФ от 07.12.1991 N 1998-1 "О подоходном налоге с физических лиц" и не полностью ею воспользовавшиеся до 1 января 2001 г. на условиях, предусмотренных названным Законом, имеют право на предоставление имущественного налогового вычета по этому же объекту (квартире или жилому дому) в порядке, установленном пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, с зачетом суммы расходов по строительству (приобретению) квартиры или жилого дома, ранее отнесенных на уменьшение совокупного дохода такого налогоплательщика. По вновь приобретенному (построенному) после 1

января 2001 г. жилому дому или квартире такие налогоплательщики в соответствии с абз. 6 пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ воспользоваться льготой не могут.

<1> См., напр.: Письма Управления ФНС по Мурманской области от 06.12.2005 N 50-27-34/12482; от 31.01.2005 N 40-26-34/00798.

Вычет применяется при определении налоговой базы только в отношении налоговых резидентов Российской Федерации независимо от их гражданства. При этом на получение вычета могут претендовать лица, являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации на момент обращения в налоговый орган о предоставлении вычета. Налоговый статус физического лица на момент приобретения недвижимости в собственность значения не имеет <1>.

<1> Письмо Управления МНС России по Санкт-Петербургу от 30.09.2004 N 05-05-04/21034

Пример. Иностранец, являющийся налоговым резидентом РФ в 2007 г., представляет декларацию по налогу на доходы за 2007 г. и заявление на предоставление имущественного налогового вычета в связи с приобретением квартиры в РФ. Квартира приобретена в 2006 г., в котором согласно отметкам пограничного контроля в паспорте иностранец не являлся налоговым резидентом РФ.

При условии представления документов, предусмотренных ст. 220 Налогового кодекса РФ, он имеет право на получение имущественного вычета из доходов, полученных в 2007 г.

Собственник не вправе претендовать на получение вычета в случае, если он получил право на соответствующий объект недвижимости не в результате его приобретения или строительства. По этой причине даже в случае документального подтверждения несения ими расходов, связанных с объектом недвижимости (например, в размере подлежащего уплате налога на имущество и государственной пошлины), на получение вычета не смогут претендовать собственники, получившие объекты жилой недвижимости в дар или по наследству.

#### Состав имущества, приобретение или строительство которого дает право на вычет

Предоставление имущественного налогового вычета связано с юридическим фактом осуществления расходов на новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации:

жилого дома;  
квартиры;  
комнаты <1>.

<1> Использование имущественного налогового вычета при строительстве или приобретении комнаты допускается с 1 января 2007 г.

Начиная с 2005 г. вычет может быть предоставлен не только в отношении объекта целиком, но и при строительстве или приобретении доли (долей) в нем.

Приобретение любым налогоплательщиком (в том числе гражданином России) объектов недвижимости указанного типа, расположенных за пределами Российской Федерации, не является основанием для получения вычета.

Пример. Российский гражданин приобрел в 2007 г. жилой дом, находящийся на территории Республики Беларусь. Так как жилой дом находится за пределами России, налогоплательщик не вправе претендовать на получение имущественного налогового вычета по данной сделке.

Установленный в Налоговом кодексе РФ перечень является закрытым. Следовательно, при приобретении любых иных объектов недвижимости, в том числе пригодных для проживания, но не являющихся жилым домом, квартирой или комнатой, налогоплательщик права на вычет не получает.

Установленное ограничение касается и случаев, когда налогоплательщик приобретает комплекс неразрывно связанных объектов недвижимости. Например, жилой дом вместе с земельным участком, на котором он располагается <2>.

<2> Письмо Минфина России от 08.08.2006 N 03-05-01-04/243.

Пример. Физическое лицо приобрело земельный участок. Позднее на этом участке был построен жилой дом и гараж. В такой ситуации налогоплательщик имеет право претендовать только на получение имущественного налогового вычета по расходам, понесенным в связи со строительством жилого дома.

Следует обратить внимание, что в тексте Налогового кодекса РФ об объектах, приобретение которых дает право на получение вычета, в отличие от пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ говорится в единственном числе. Это означает, что в случае приобретения налогоплательщиком нескольких объектов жилой недвижимости (например, двух комнат) он сможет воспользоваться вычетом только по одной из них, даже в том случае, если его фактические расходы на приобретение одного из объектов не превысили установленного лимита вычета.

Налоговый кодекс не вводит каких-либо ограничений для получения вычета по имуществу, в отношении которого имеются обременения в праве собственности (залог, арест и т.п.). Поэтому правом на вычет могут воспользоваться в том числе лица, приобретающие собственность по договору ипотеки <1>.

<1> См., напр., Письмо МНС России от 29.04.2003 N 04-2-06/185-П709; Письмо УМНС России по Московской области от 13.05.2003 N 08-03/8091/И967.

#### Ограничения в праве на получение вычета

Рассматриваемый вид имущественного налогового вычета может быть предоставлен налогоплательщику лишь единожды. Повторное предоставление налогоплательщику вычета не допускается.

Имущественный налоговый вычет не применяется в случаях, если оплата расходов на строительство или приобретение недвижимости производится:

за счет средств работодателей или иных лиц;

за счет средств материнского (семейного) капитала, направляемых для обеспечения реализации дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей.

С 1 января 2008 г. на получение вычета не смогут претендовать и налогоплательщики, оплата расходов на строительство или приобретение недвижимости для которых производилась за счет субсидий, предоставленных из средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов.

Ограничения права на имущественный налоговый вычет для взаимозависимых лиц. При приобретении недвижимости вычет также не предоставляется в случае, если сделка купли-продажи совершается между физическими лицами, являющимися взаимозависимыми. Говоря о взаимозависимости физических лиц, законодатель делает ссылку на норму п. 2 ст. 20 НК РФ, в которой говорится о судебном порядке признания лиц взаимозависимыми по иным основаниям, не предусмотренным п. 1 настоящей статьи, в случае если отношения между этими лицами могут повлиять на результаты сделок по реализации товаров (работ, услуг).

Таким образом, законодатель фактически устанавливает запрет на предоставление вычета только в отношении лиц, признанных взаимозависимыми на основании вступившего в силу судебного решения. В свою очередь, указанная норма исключает возможность применения в качестве оснований для установления взаимозависимости формальных признаков, данный пункт предполагает наличие влияния на результаты сделки отношений между сторонами сделки. Следовательно, физические лица, признаваемые взаимозависимыми на основании п. 1 ст. 20 НК РФ, имеют право претендовать на получение имущественного налогового вычета.

Тем не менее на практике налоговые органы нередко отказывают налогоплательщикам в праве на получение вычета, ссылаясь исключительно на п. 1 ст. 20 НК РФ <1>.

<1> См., напр.: Письмо Минфина России от 27.07.2005 N 03-05-01-04/250.

Разъясняя порядок получения вычета такими лицами, налоговые органы допускают оговорку, что физическим лицам, состоящим в соответствии с семейным законодательством Российской Федерации в брачных отношениях, отношениях родства или свойства, усыновителя или усыновленного, а также попечителя и опекаемого, то есть признаваемым в соответствии с п. 1 ст. 20 НК РФ взаимозависимыми лицами, вычет может быть предоставлен в случае, "если отношения между этими лицами не оказали влияние на условия и экономические результаты заключенной между ними сделки купли-продажи" <2>.

<2> Письмо ФНС России от 21.09.2005 N 04-2-02/378@.

Претендовать на получение вычета, как это видно из материалов судебной практики, могут и лица, являющиеся взаимозависимыми исходя из наследственных правоотношений <3>.

-----  
<3> Определение Псковского областного суда от 23.12.2003 N 33-1269.

Однако и в случае выявления налоговым органом обстоятельств, дающих основания полагать, что отношения между продавцом и покупателем оказали влияние на условия и экономические результаты заключенной между ними сделки купли-продажи (например, цена сделки существенно отклоняется от среднерыночной цены или продавец сохраняет за собой право пользования жильем, являющимся предметом сделки), отказ в предоставлении вычета будет незаконен до того момента, пока налоговый орган не добьется в судебном порядке признания факта взаимозависимости лиц. Причем в судебном решении факт взаимозависимости должен быть признан по основаниям, не предусмотренным п. 1 ст. 20 НК РФ.

Особенности получения имущественного налогового вычета лицами, занимающимися предпринимательской деятельностью. В отличие от получения имущественного налогового вычета налогоплательщиком в связи с продажей имущества в пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ законодатель не вводит прямого запрета на применение вычета в отношении доходов, получаемых в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности.

Тем не менее в случае если налогоплательщиком были получены доходы от предпринимательской деятельности, облагаемые единым налогом в соответствии с гл. 26.3 "Система налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности" НК РФ, то по таким доходам он не вправе претендовать на получение имущественного налогового вычета в порядке и на условиях, предусмотренных пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ.

Сделанный вывод объясняется действием следующих норм законодательства <1>.

-----  
<1> См. также: Письмо ФНС России от 28.02.2006 N 04-2-03/45@; Письмо УМНС России по Московской области от 25.03.2004 N 08-03/б-н.

1. На основании п. 1 ст. 220 НК РФ налогоплательщик при определении размера налоговой базы имеет право на получение имущественных налоговых вычетов.

2. Пунктом 24 ст. 217 НК РФ предусмотрено, что не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые индивидуальными предпринимателями от осуществления ими тех видов деятельности, по которым они являются плательщиками единого налога.

3. Согласно п. 4 ст. 346.26 НК РФ уплата индивидуальными предпринимателями единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности (далее - единый налог) предусматривает их освобождение от обязанности по уплате, в частности, налога на доходы физических лиц (в отношении доходов, полученных от предпринимательской деятельности, облагаемой единым налогом).

Сходная ситуация наблюдается и в отношении налогоплательщиков, применяющих упрощенную систему налогообложения либо уплачивающих единый сельскохозяйственный налог.

О возможности получения имущественного налогового вычета при приобретении имущества на имя несовершеннолетних лиц. Далеко не редкость случаи, когда, например, родители приобретают жилую недвижимость и оформляют ее в собственность, выделяя в том числе и доли для проживающих вместе с ними несовершеннолетних детей. По сделке купли-продажи недвижимого имущества, заключаемой законным представителем несовершеннолетнего, собственником приобретаемого имущества является несовершеннолетний, он же является по договору купли-продажи покупателем.

Однако несмотря на то что Налоговый кодекс РФ не вводит по данному вопросу никаких прямых ограничений, получение вычета по имуществу, оформленному в собственность несовершеннолетнего лица, практически невозможно.

Как правило, вычет не смогут получить ни ребенок, являющийся несовершеннолетним, ни его родитель (законный представитель несовершеннолетнего лица), понесший реальные расходы по сделке. Права на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной на приобретение доли квартиры, принадлежащей несовершеннолетнему ребенку, родитель не имеет.

Пример. В договоре о приобретении квартиры указано, что налогоплательщик (отец несовершеннолетнего ребенка) является законным представителем покупателя, а согласно свидетельству о регистрации собственником квартиры признается несовершеннолетний ребенок. В такой ситуации, несмотря на то что именно отец понес расходы по приобретению квартиры, он не сможет претендовать на получение имущественного налогового вычета, так как этот вычет

предоставляется налогоплательщику - собственнику жилья, а собственником является не он, а его ребенок.

Ребенок также не сможет в дальнейшем реализовать свое право на получение данного налогового вычета, поскольку он не уплачивал денежных средств за приобретенную квартиру.

Исключение составляют только два случая:

1) если несовершеннолетний уже имеет доходы, по ним он сможет претендовать на получение вычета;

2) если приобретенное имущество оформлено в общую совместную собственность и имеется надлежащим образом оформленное письменное заявление собственников (включая несовершеннолетних) о распределении размера вычета между ними.

В остальных случаях право на получение вычета законному представителю несовершеннолетнего лица не может быть предоставлено, так как в части приобретаемой несовершеннолетним доли в имуществе законный представитель не является покупателем. Налоговое законодательство не предусматривает возможность делегирования права по налоговой льготе при приобретении квартиры в долевую собственность другому лицу. При этом факт нахождения на иждивении родителя несовершеннолетнего ребенка и фактическая уплата им всей суммы денег по сделке не являются основанием для предоставления ему налогового вычета за несовершеннолетнего ребенка <1>.

-----  
<1> См., напр.: Обзор кассационной практики Верховного суда Республики Коми по гражданским делам за январь 2005 г.; Письмо Управления МНС России по г. Москве от 20.10.2003 N 27-11н/58628; Письмо Минфина России от 13.02.2007 N 03-04-05-01/31; Письмо УФНС России по г. Москве от 10.05.2007 N 28-10/043188.

#### Размер вычета

Налоговый вычет предоставляется в сумме фактически произведенных расходов налогоплательщика на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации установленных объектов жилой недвижимости (жилой дом, квартира, комната). При этом размер вычета по общему правилу не должен превышать 1 млн руб.

Согласно разъяснению представителей Минфина России <2> налогоплательщик имеет право на вычет, равный сумме денежных средств, израсходованных на приобретение, а также в размере фактически произведенных с этой целью расходов в иной форме. При этом в перечень таких расходов не могут быть включены расходы на страхование квартиры, оплату услуги риелтора и различных консультационных услуг, а также суммы регистрационного сбора и государственной пошлины, уплата которых является конституционной обязанностью налогоплательщика.

-----  
<2> Письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина России от 28.03.2005 N 03-05-01-07/6; Письмо Минфина России от 27.03.2003 N 04-04-06/52.

Имущественный вычет на объект жилой недвижимости, приобретенный по договору мены, может быть предоставлен только на сумму доплаты, направленную на указанное приобретение.

Пример. Физическое лицо заключило с компанией-застройщиком договор о долевом участии в строительстве жилого дома, при этом физическое лицо получает в собственность квартиру в данном доме, а в качестве оплаты вносит строительные материалы, стоимость которых эквивалентна стоимости квартир. Так как имущественный вычет на квартиру, приобретенную по договору мены, может быть предоставлен только на сумму доплаты, направленную на указанное приобретение, то в данном случае физическое лицо не может претендовать на получение имущественного налогового вычета.

При получении жилой недвижимости по наследству имущественный налоговый вычет может быть предоставлен на сумму денежной компенсации, выплаченной налогоплательщиком остальным наследникам, также имевшим право претендовать на данную недвижимость <1>.

-----  
<1> См., напр., Определение Псковского областного суда от 23.12.2003 N 33-1269.

При приобретении жилой недвижимости путем уступки права требования при долевом участии в строительстве следует учесть положения ст. 382 ГК РФ, в которой предусмотрено, что право (требование), принадлежащее кредиторю на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на

основании закона. При этом уступка права требования представляет собой перемену (стороны) в обязательстве, но не меняет предмет обязательства. Соответственно, имущественный вычет может быть предоставлен на сумму, указанную в первоначальном договоре на долевое строительство жилья, а не на сумму, уплаченную при оформлении договора уступки права требования.

Установленный лимит вычета может быть увеличен только в случае, если для строительства или приобретения указанных объектов недвижимости налогоплательщик израсходовал на эти цели целевой заем (кредит), полученный от кредитных и иных организаций Российской Федерации.

Если в налоговом периоде имущественный налоговый вычет не может быть использован полностью, его остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования.

Особенности расчета размера вычета по расходам, произведенным до 1 января 2003 г. Установленный лимит вычета в 1 млн руб. действует начиная с 1 января 2003 г. Ранее максимальный лимит вычета составлял 600 тыс. руб.

Возможность получения налогоплательщиком вычета в размере 1 млн руб. по расходам, произведенным до 1 января 2003 г., до недавнего времени являлась предметом спора между представителями Минфина России и сотрудниками налоговых органов.

Представители Минфина России <1> вполне резонно указывали, что возникновение правоотношения по поводу предоставления имущественного налогового вычета связано с юридическим фактом произведения налогоплательщиком расходов, относящихся к соответствующему налоговому периоду. Соответственно, в случае если даже налогоплательщик не воспользовался правом на вычет до 1 января 2003 г., но произвел расходы на строительство или приобретение недвижимости до этой даты, он имеет право претендовать на получение вычета в размере не более 600 тыс. руб.

-----  
<1> См. Письма Минфина России от 16.02.2004 N 04-04-06/24; от 21.12.2004 N 03-05-01-04/117; от 25.01.2006 N 03-05-01-05/6.

Более лояльную позицию по отношению к налогоплательщикам до недавнего времени занимали представители налогового ведомства. В опубликованных 6 января 2004 г. на их официальном сайте ([www.nalog.ru](http://www.nalog.ru)) ответах на вопросы граждан представители Департамента налогообложения доходов и имущества физических лиц указали, в частности, следующее:

"Если налогоплательщик представит декларацию о доходах за 2003 г. в связи с правом на имущественный налоговый вычет в части расходов по приобретенной квартире в 2001 г., то на основании пп. 2 п. 1 ст. 220 Кодекса указанное лицо вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом в размере 1 млн руб. Следует учитывать, что повторное предоставление налогоплательщику имущественного налогового вычета не допускается.

В случае если налогоплательщик начал пользоваться имущественным налоговым вычетом на новое строительство, приобретение жилого дома или квартиры в размере 600 тыс. руб. на основании поданной им декларации начиная с доходов 2001 г. и не полностью этим вычетом воспользовался до 01.01.2003, то данное лицо имеет право на использование имущественного налогового вычета по тому же объекту в размере 1 млн руб. с учетом сумм предоставленного имущественного налогового вычета за предыдущие налоговые периоды".

Таким образом, по мнению представителей налоговых органов, налогоплательщики имеют право на предоставление имущественного налогового вычета в размере 1 млн руб. начиная с доходов 2003 г. независимо от того, когда были осуществлены расходы на строительство или приобретение жилого дома, квартиры. Не использованный за прошлые годы размер вычета в размере 600 тыс. руб. увеличивается до 1 млн руб. Но если налогоплательщиком до 2003 г. уже был использован вычет в максимальном размере (600 тыс. руб.), то он не вправе заявить вычет в увеличенном размере на разницу в 400 тыс. руб. <1>.

-----  
<1> См., напр.: Как вернуть налог на доходы. Все об имущественном вычете при строительстве или покупке жилья: разъяснения УФНС России по Республике Татарстан от 05.08.2005 // Налоговые известия. 2005. 5 авг. N 15;

Информационное сообщение Межрайонной инспекции ФНС России N 1 по Республике Хакасия от 22.12.2004 // Налоги и ваш бизнес. 2004. N 12;

Письмо Управления МНС России по Приморскому краю от 17.05.2004 N 22-33/9;

Разъяснения Управления МНС России по Воронежской области от 01.08.2004 // Вестник Управления МНС России по Воронежской области. 2004. N 8;

Разъяснения ИФНС России по Ленинскому округу г. Калуги от 03.04.2006 N 03-18/5525;

Сообщение УМНС России по Курской области от 29.10.2003 // Курские ведомости. 2003. N 10;

Информация ГУ "Учебно-информационного центра" при УМНС России по Смоленской области от 13.02.2004;

Письмо Управления МНС России по Тюменской области от 29.11.2004.

Сходной позиции в ответах на частные вопросы граждан придерживались также являвшиеся на тот момент представителями налогового ведомства К.Н. Капустин, Л.А. Панина, Е.Н. Ковех.

Однако по прошествии нескольких лет с момента изменения лимита имущественного налогового вычета ФНС России поддержала своих коллег из финансового ведомства. В Письме ФНС России от 15.02.2007 N 04-2-02/150 было указано, что имущественный налоговый вычет в размере 1 млн руб. предоставляется налогоплательщикам в отношении расходов, понесенных на приобретение жилья после 1 января 2003 г. В отношении аналогичных расходов, понесенных в период с 1 января 1999 г. по 31 декабря 2002 г., имущественный налоговый вычет предоставляется в размере 600 тыс. руб.

Исчисление размера вычета при приобретении объектов недвижимости за счет полученного целевого займа (кредита). С каждым годом все больше российских граждан приобретает в собственность имущество, в том числе недвижимость, за счет полученных займов или кредитов. Налоговый кодекс не связывает возможность получения имущественного налогового вычета с моментом возврата денежных средств, полученных по таким договорам. Денежные средства, полученные по договору займа, являются собственностью заемщика. Соответственно, расходы, произведенные за счет полученного займа, являются собственными расходами налогоплательщика <2>.

-----  
<2> Письмо Минфина России от 12.02.2007 N 03-04-05-01/31.

Более того, налогоплательщик имеет право претендовать на увеличение лимита вычета (в том числе и сверх 1 млн руб.) на сумму, равную направленной на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций Российской Федерации. Факт уплаты процентов подтверждается платежными документами.

Предусмотренная возможность увеличения лимита вычета не отменяет требование об однократном предоставлении имущественного налогового вычета. Если налогоплательщик ранее уже воспользовался своим правом на вычет и приобрел жилье за собственные средства, он не сможет претендовать повторно на получение вычета в размере процентов от предоставленного ему в последствии кредита или займа.

Для целей получения вычета важно, чтобы источником получения заемных (кредитных) средств являлась одна из организаций Российской Федерации. Российскими организациями согласно п. 2 ст. 11 НК РФ признаются юридические лица, образованные в соответствии с законодательством Российской Федерации. Значит, далеко не обязательно, чтобы целевой заем (кредит) был предоставлен налогоплательщику обязательно банком или специализированной кредитной организацией.

Установленный порядок применяется к суммам денежных средств, направленных налогоплательщиком на погашение процентов по упомянутым целевым займам (кредитам) после 1 января 2005 г. При этом срок получения самого кредита или займа в данном случае значения не имеет <1>.

-----  
<1> Письмо ФНС России от 07.10.2005 N 04-2-03/142.

Пример. Физическое лицо получило потребительский кредит в банке и сразу внесло эти средства на счет инвестиционно-строительной компании. Через два года строительство завершилось и был подписан акт приема-передачи приобретенной физическим лицом квартиры. Физическое лицо обратилось с заявлением о предоставлении ему вычета, в том числе на сумму процентов, уплаченных по кредиту. В этом ему было отказано, так как при расчете имущественного налогового вычета суммы, направленные на погашение процентов по нецелевому потребительскому кредиту, учитываться не могут.

Пример. Физические лица приобретают квартиру частично за счет собственных средств и частично за счет денежных средств, полученных по договору целевого кредитования, предусматривающего уплату заемщиками процентов за пользование целевым кредитом. Суммы, направленные налогоплательщиками в налоговый период на погашение процентов по данному целевому кредиту, подлежат включению в сумму имущественного налогового вычета, предусмотренного пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, при условии документального подтверждения целевого использования кредита.

Если в дальнейшем теми же заемщиками заключается новый договор целевого займа, на основании которого заемщики получают заемные (кредитные) средства, которые направляются на

погашение кредита (займа), полученного ранее по первоначальному договору целевого кредитования, то такие налогоплательщики утрачивают право на получение в дальнейшем вышеуказанного имущественного налогового вычета в части расходов по уплате процентов по целевым займам (кредитам), поскольку обязательства заемщиков по уплате процентов за пользование целевым кредитом, направленным на приобретение квартиры, прекращаются в связи с погашением этого кредита. При этом у заемщиков не возникает права на получение имущественного налогового вычета в части расходов по уплате процентов по целевым займам (кредитам) в связи с уплатой процентов по новому договору займа, поскольку денежные средства, полученные по этому новому договору займа, фактически расходуются налогоплательщиками не на приобретение квартиры, а на погашение полученного ранее кредита (займа).

Действовавшие до 1 января 2005 г. правила предусматривали увеличение размера вычета только для сумм, уплаченных в качестве процентов исключительно по ипотечным кредитам.

Несмотря на то что новое изложение соответствующей нормы Налогового кодекса РФ улучшает положение налогоплательщиков, она не имеет обратной силы, так как в Федеральном законе <1>, вносящем в текст НК РФ эту поправку, прямо не было указано, что на основании п. 4 ст. 5 НК РФ она может быть применена по отношению к более ранним налоговым периодам. Таким образом, суммы процентов по целевым займам (кредитам), полученным до 2005 г., могут учитываться при расчете размера имущественного налогового вычета только в той их части, которая была уплачена начиная с 1 января 2005 г. и в последующие налоговые периоды <2>.

-----  
<1> Речь идет о Федеральном законе от 20.08.2004 N 112-ФЗ "О внесении изменений в статьи 220 и 224 части второй Налогового кодекса Российской Федерации".

<2> Письмо Минфина России от 23.12.2004 N 03-05-01-05/53.

Предоставление имущественного налогового вычета в сумме, направленной впоследствии на погашение самого кредита или займа, Налоговым кодексом РФ не предусмотрено.

#### Особенности получения имущественного налогового вычета при приобретении недвижимости по жилищному сертификату

Если жилая недвижимость приобретена на основании жилищного сертификата, то есть за счет средств федерального бюджета, а не за счет средств налогоплательщика, имущественный налоговый вычет не предоставляется. Однако бывают ситуации, когда налогоплательщик, приобретая квартиру на основании сертификата, доплачивает часть денежных средств самостоятельно.

Если стоимость купленной квартиры превысила сумму, указанную в сертификате на приобретение жилья, в договоре купли-продажи должна быть оговорена сумма доплаты за приобретаемую квартиру за счет собственных средств налогоплательщика, а имущественный налоговый вычет распространяется только на сумму доплаты за счет собственных средств налогоплательщика <1>. При этом обязательным условием для получения имущественного налогового вычета является представление в налоговый орган платежного документа, подтверждающего расходы налогоплательщика на приобретение квартиры за счет собственных средств.

-----  
<1> Письмо Управления ФНС по Приморскому краю от 01.12.2006 // Налоги и пошлины. 2006. N 11.

#### Особенности получения имущественного налогового вычета при приобретении долей в недвижимом имуществе

Долевое приобретение жилой недвижимости и последующее получение имущественного налогового вычета по такой сделке имеет ряд особенностей. Важную роль в данном случае играет одно обстоятельство: приобретает ли налогоплательщиком только одна из долей в недвижимости либо группа собственников приобретает целиком объект жилой недвижимости в общую собственность.

Получение имущественного налогового вычета при приобретении доли (долей) в недвижимом имуществе одним лицом. С 1 января 2005 г. пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ в перечень объектов, при приобретении которых налогоплательщиком может быть получен имущественный

налоговый вычет, включены доли в квартирах и жилых домах, а с 1 января 2007 г. в том же порядке может быть оформлен и вычет при приобретении доли в комнате.

Налогоплательщик вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом независимо от того, представляет ли его доля обособленное жилое помещение или нет. Обязательным условием для получения вычета в установленном порядке должно быть указание в заключенном договоре, что предметом купли-продажи и объектом передачи по договору является именно доля в объекте недвижимости <1>.

-----  
<1> Письмо ФНС России от 24.05.2006 N 04-2-03/114@; Письмо Управления ФНС по Ленинградской области от 28.02.2007 N 07-13-1/0081-ЗГ.

В отличие от приобретения имущества в общую долевую либо общую совместную собственность (когда предметом договора является объект жилой недвижимости в целом) при приобретении доли в объекте жилой недвижимости распределение размеров вычета между собственниками не производится <2>. Соответственно, если налогоплательщик приобретает по договору купли-продажи долю в объекте жилой недвижимости при сохранении другой доли в собственности прежнего владельца, налогоплательщику может быть предоставлен имущественный налоговый вычет как единственному приобретателю в размере израсходованной им суммы (то есть не более 1 млн руб.).

-----  
<2> Письмо Минфина России от 13.02.2007 N 03-04-05-01/36.

Пример. При приобретении налогоплательщиком, являющимся собственником 1/2 доли квартиры, другой 1/2 доли по договору купли-продажи за 1 млн руб. имеется только один приобретатель - совладелец имущества. Соответственно, ему может быть предоставлен имущественный налоговый вычет как единственному приобретателю в общем порядке в размере 1 млн руб.

В аналогичном порядке следует рассматривать вопрос и в случае приобретения налогоплательщиком 1/2 доли квартиры при сохранении другой 1/2 доли квартиры в собственности прежнего владельца.

Имущественный налоговый вычет при приобретении имущества в общую долевую либо общую совместную собственность. При приобретении имущества в общую долевую либо общую совместную собственность исчисленный размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей (долями) собственности.

По мнению представителей Конституционного Суда РФ, такой порядок "уравнивает граждан - участников общей долевой собственности с гражданами - собственниками жилого дома или квартиры: общая сумма имущественного налогового вычета, предоставляемого как участникам общей долевой собственности, так и собственнику жилого дома или квартиры, остается в пределах единого максимального размера. В противном случае, а именно при предоставлении каждому участнику общей долевой собственности имущественного налогового вычета, равного имущественному налоговому вычету, предоставляемому собственнику жилого дома или квартиры, общая сумма имущественного налогового вычета всех участников общей долевой собственности могла бы в несколько раз превысить сумму имущественного налогового вычета, предоставляемого собственнику жилого дома или квартиры, что недопустимо в силу принципа равенства в сфере налогообложения" <1>.

-----  
<1> Определение Конституционного Суда РФ от 10.03.2005 N 63-О.

Такое разъяснение действующего законодательства вызвало многочисленные критические отклики со стороны практикующих специалистов в области налогообложения. К примеру, в своем авторском комментарии к принятому Определению КС РФ А.В. Бурцев указывал: "Разделив льготу между всеми собственниками (включая и тех, кто не может попасть в категорию налогоплательщиков по социальному и имущественному статусу), Конституционный Суд РФ признает позицию ФНС России и уравнивает в налоговых правах (в сумме льготы) группу собственников с единоличным собственником жилья. Тот факт, что каждый налогоплательщик обладает персональной налоговой базой, то есть имеет свой уровень доходов и расходов, остается без внимания. И это признается соответствующим Основному Закону и принципу равного налогового бремени" <2>.

-----  
<2> Бурцев А.В. Соответствует ли Конституции РФ ограничение права на имущественный налоговый вычет? // Налоговед. 2006. N 6.

Следует также учесть, что конституционно-правовой смысл в Определении КС РФ был выявлен применительно к соответствующим нормам пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ в их редакции от 31.12.2001. Установленные в то время правила предоставления вычета не рассматривали приобретение доли в жилой недвижимости в качестве самостоятельного основания для получения вычета.

Федеральным законом от 20.08.2004 N 112-ФЗ пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ был изложен в новой редакции, вступающей в силу с 1 января 2005 г. С этого момента налогоплательщику было предоставлено право получения вычета в связи с приобретением доли в жилом имуществе. Соответственно, можно признать обоснованным предположение <1>, что воля законодателя была направлена в том числе на устранение существовавшего ранее неравенства между приобретателями долей и приобретателями единого объекта недвижимости.

-----  
<1> Напольская О.Н. Имущественный налоговый вычет при приобретении жилья // Закон. 2006. N 8.

Тем не менее представители налоговых органов до настоящего времени придерживаются мнения, что имущественный налоговый вычет предоставляется только на целый объект недвижимости <2>. Соответственно, размер вычета должен распределяться между совладельцами пропорционально их доле в имуществе. При этом на размер получаемого вычета не оказывает влияние то, участвовал ли совладелец в приобретении доли одновременно с другими приобретателями или приобрел ее отдельно от остальных.

-----  
<2> См., напр.: Предоставление имущественных налоговых вычетов в части расходов на приобретение жилого объекта: Информационное сообщение Федеральной налоговой службы от 18.03.2005 // www.nalog.ru; Письмо УФНС России по Владимирской области от 10.10.2005 N 10-09/08184@; Письмо Управления ФНС по Ленинградской области от 28.02.2007 N 07-13-1/0081-ЗГ.

Пример. В соответствии с договором муж и жена приобрели по 1/4 доли в праве собственности на квартиру. Согласно позиции налоговых органов каждый из супругов в данном случае имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме не более 250 тыс. руб. каждый (1/4 от 1 млн руб.) <3>.

-----  
<3> Письмо Управления ФНС по Ленинградской области от 28.02.2007 N 07-13-1/0081-ЗГ.

В свою очередь, представители Минфина России отстаивают позицию, что распределение вычета между совладельцами возможно исключительно в случае одновременного приобретения объекта недвижимости всеми совладельцами <4>.

-----  
<4> Письма Минфина России от 13.02.2007 N 03-04-05-01/36; от 03.07.2006 N 03-05-01-03/69. Подобное толкование нормы можно встретить и в публикациях специалистов в области налогообложения. См., напр.: Напольская О.Н. Имущественный налоговый вычет при приобретении жилья. // Закон. 2006. N 8. Горшкова И. Миллион - на всех или каждому?! // Новая бухгалтерия. 2006. N 8.

Пример. Физическое лицо приобрело в собственность одну из двух долей в жилом доме за 1 млн руб. Другая доля осталась в собственности прежнего владельца. По мнению представителей Минфина, так как другая доля осталась в собственности прежнего владельца, налогоплательщику может быть предоставлен имущественный налоговый вычет как единственному приобретателю в размере 1 млн руб.

Изложенная позиция Минфина России была в том числе опубликована в Письме, изданном в 2007 г. Поэтому, по мнению автора, налогоплательщику необходимо руководствоваться именно этим разъяснением. В случае возникновения разногласий с представителями налоговых органов гражданин может сослаться на обстоятельство, что в соответствии со вступившей в силу с 1 января 2007 г. новой редакцией п. 1 ст. 34.2 НК РФ письменные разъяснения Министерства финансов Российской Федерации по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах обязательны для налогоплательщиков и налоговых агентов.

Однако на этом нюансы получения имущественного налогового вычета при приобретении имущества в общую долевую либо общую совместную собственность не исчерпываются.

Так, в случае последующего уточнения или пересмотра размеров долей между первоначальными приобретателями подлежат изменению и размеры имущественного налогового вычета, на который они претендуют. Подобная ситуация возможна, например, в случае приобретения недвижимого имущества одним из супругов с последующим оформлением

нотариального свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супруга, нажитом за время брака.

В случае последующей передачи долей собственности от одного владельца другому (не входящему в состав первоначальных приобретателей) по договору купли-продажи продавец сохраняет право на получение имущественного налогового вычета по ранее приобретенной им доли в полном объеме, а покупатель получает право на вычет в размере фактически понесенных расходов по приобретению доли собственности.

Пример. В порядке улучшения жилищных условий семья из пяти человек приобрела взамен старой новую квартиру в общую долевую собственность (по 1/5 доли квартиры каждому). Фактическими расходами на приобретение квартиры являются суммы оплаты за разницу общих площадей. Размер имущественного налогового вычета на одного налогоплательщика может составить 1/5 от суммы оплаты за разницу общих площадей.

Также следует учесть, что при общей долевой собственности на имущество в случае невозможности использования части имущественного налогового вычета одним из совладельцев в соответствии с его долей собственности это право другому совладельцу не передается.

Как мы упоминали ранее, эта особенность наиболее негативно проявляется в случае, если одним из совладельцев выступает несовершеннолетнее лицо. Действующее законодательство предписывает необходимость распределения суммы вычета на всех совладельцев (а значит, размер вычета для каждого налогоплательщика пропорционально уменьшается), но воспользоваться правом на вычет несовершеннолетний не сможет, потому что, как правило, не имеет подлежащих налогообложению доходов.

В свою очередь, при приобретении недвижимости в общую совместную собственность допускается распределение вычета на основании письменного заявления совладельцев. Следует отметить, что в соответствии с буквальным смыслом нормативного предписания Налогового кодекса РФ совладельцы в своем заявлении распределяют между собой именно размер вычета, а не доли в принадлежащем им имуществе.

Таким образом, к налоговой декларации должно быть приложено письменное заявление о договоренности совладельцев - участников сделки по поводу распределения размера имущественного налогового вычета между ними.

Следует обратить внимание, что в тексте Налогового кодекса РФ не содержится разъяснений касательно ситуации, когда при приобретении имущества в общую совместную собственность совладельцы обращаются в налоговую инспекцию с просьбой предоставить имущественный налоговый вычет в полном объеме одному из них.

По мнению представителей Минфина России <1>, полный отказ от предоставления вычета в пользу одного из совладельцев допустим.

-----  
<1> См., напр., Письмо Минфина России от 13.10.2006 N 03-05-01-03/136.

Тем не менее остается открытым вопрос, будет ли считаться совладелец, отказавшийся от получения вычета, лицом, использовавшим свое право на его получение.

Например, согласно информации, распространенной УФНС по Оренбургской области <1>, "передача права на имущественный налоговый вычет, а равно и отказ от него одним налогоплательщиком в пользу другого налогоплательщика Налоговым кодексом Российской Федерации не предусмотрены". Учитывая изложенное, если совладельцами подано в налоговый орган заявление о распределении размера имущественного налогового вычета по квартире, приобретенной ими в общую совместную собственность, то оба совладельца теряют право на получение имущественного вычета по другому объекту жилья независимо от того, как был распределен вычет <2>.

-----  
<1> Налоговый вестник Оренбургской области. 2005. N 9.

<2> Аналогичные разъяснения также содержит, например, информация Инспекции Федеральной налоговой службы Российской Федерации по Ленинскому району г. Смоленска от 08.04.2005 N ВМ-06-07/10318. Примечание: текст документа официально опубликован не был.

С еще одной специфической проблемой совладельцы могут столкнуться на этапе документального подтверждения своего права на вычет. Налоговый кодекс требует, чтобы факт совместного владения собственностью подтверждался в том числе платежными документами, свидетельствующими факт несения лицом, претендующим на вычет реальных затрат по приобретению собственности.

Достаточно часто платежные документы, подтверждающие факт уплаты денежных средств, оформляются на одного из собственников, что затрудняет возможность получения вычета остальными совладельцами.

В случае если собственность была приобретена супругами и оформлена в их совместную собственность, проблема может разрешиться достаточно легко. Согласно разъяснению Минфина России <2> в такой ситуации вычет может быть предоставлен как одному, так и обоим супругам (в пропорции, установленной в их заявлении) вне зависимости от того, кто из них является стороной договора на приобретение или акте приема-передачи недвижимости, а также на которого из супругов оформлены платежные документы.

-----  
<2> Письмо Минфина России от 13.10.2006 N 03-05-01-03/136.

Во всех остальных случаях, в том числе если имущество было приобретено супругами, но было оформлено в общую долевую собственность, потребуются дополнительные документы, подтверждающие факт несения расходов всеми собственниками (о некоторых путях решения этой проблемы мы уже упоминали в разделе, посвященном описанию особенностей получения права на вычет супругами).

Одним из наиболее простых способов выхода из создавшейся ситуации является оформление доверенности, в которой одному из собственников (доверенному лицу) поручается внесение денежных средств в оплату стоимости приобретаемого имущества за другого собственника (доверителя). Доверенность может быть подготовлена в простой письменной форме (нотариальное удостоверение не требуется), но дата ее оформления должна предшествовать дате фактической оплаты приобретаемого имущества <1>.

-----  
<1> Письмо УФНС России по г. Москве от 28.11.2006 N 28-10/104735.

При отсутствии указанной доверенности право на получение имущественного налогового вычета будет иметь только тот собственник, кто производил оплату стоимости квартиры, в пределах принадлежащей ему доли квартиры.

Пример. Супруги приняли решение приобрести недвижимость путем долевого участия в строительстве жилого дома. Договор о долевом участии в строительстве жилого дома оформлен на мужа. В свою очередь, денежные средства в счет оплаты строительства были перечислены женой и, соответственно, все платежные документы были оформлены на ее имя.

Без оформления дополнительных документов ни муж, ни жена не смогут подтвердить свое право на получение вычета.

Мужу для получения вычета помимо документов, подтверждающих его право собственности, необходимо будет предъявить доверенность, выданную на имя жены для внесения денежных средств от его имени в счет оплаты стоимости квартиры.

Жене, в свою очередь, потребуется в нотариальном порядке оформить свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе, нажитом за время брака.

### 3.2. Документальное оформление имущественного налогового вычета

Для получения имущественного налогового вычета, как правило, необходимо представление в налоговый орган комплекта документов, в который входят:

заявление налогоплательщика;

платежные документы, подтверждающие факт уплаты денежных средств налогоплательщиком по произведенным расходам;

документы, подтверждающие право собственности на объект недвижимости.

Указанный комплект документов, как этого требует Налоговый кодекс РФ, должен быть представлен одновременно с подачей налоговой декларации по НДФЛ за соответствующий период.

В отдельных случаях, о которых мы будем говорить далее (прежде всего здесь имеется в виду случай получения имущественного налогового вычета налогоплательщиком у его работодателя), состав документов может изменяться.

#### Общие требования к оформлению заявления о получении имущественного налогового вычета

Налоговый вычет предоставляется налогоплательщику на основании его письменного заявления.

Форма заявления законодательно не установлена. Вместе с тем налогоплательщику можно порекомендовать указать в заявлении следующие данные:

фамилию, имя, отчество налогоплательщика - физического лица, паспортные данные, адрес места жительства, идентификационный номер налогоплательщика при его наличии;

название и реквизиты работодателя, в том числе его идентификационный номер налогоплательщика;

размер вычета по суммам, направленным на новое строительство либо приобретение жилого дома, квартиры, комнаты или доли в них;

размер вычета по суммам, направленным на погашение процентов по целевым займам (кредитам) (если такие займы или кредиты были израсходованы на строительство или приобретение жилья).

В зависимости от того, планирует ли налогоплательщик получение имущественного налогового вычета у своего работодателя в течение налогового периода или обращается к налоговому органу за получением вычета по его окончании, текст заявления будет различен.

Общие требования к оформлению платежных документов,  
подтверждающих факт понесенных расходов  
в целях получения имущественного налогового вычета

Требование представления платежных документов связано с необходимостью подтверждения факта осуществления расходов <1>. Сами по себе договор и передаточный акт не являются документами, подтверждающими факт уплаты денежных средств по договору.

-----  
<1> Письмо Минфина России от 03.07.2006 N 03-05-01-07/33.

В пп. 2 п. 1 ст. 220 Налогового кодекса РФ законодатель устанавливает два основных требования, предъявляемых к платежным документам, которые прилагаются к заявлению о получении имущественного налогового вычета. Платежные документы должны:

1) быть оформлены в установленном порядке;

2) подтверждать факт уплаты денежных средств налогоплательщиком по произведенным расходам.

В качестве примера подобных документов законодатель называет:

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.

Указанный перечень не является исчерпывающим. Факт уплаты денежных средств может быть подтвержден и иными документами. Как показывает практика, налогоплательщик, к примеру, может подтвердить факт уплаты денежных средств за приобретенное имущество в том числе и полученной от продавца квитанцией к приходному ордеру.

Каких-либо ограничений относительно форм расчетов, используемых налогоплательщиком для оплаты приобретаемой недвижимости, в НК РФ не содержится <1>.

-----  
<1> В случае возникновения разногласий по данному поводу налогоплательщик может сослаться на следующие разъяснения: Письмо Минфина России от 01.09.2005 N 03-05-01-04/268 (о праве на получение вычета при оплате квартиры путем расчетов в форме аккредитива); Письмо УФНС по г. Москве от 24.12.2004 N 11-11н/83583.

На практике представители налоговых органов нередко отказывают налогоплательщикам в праве на получение вычета в случае, если для оплаты покупки использовался вексель или производился взаимозачет. Подобная позиция налоговых органов неправомерна и может быть успешно оспорена в судебном порядке <2>.

-----  
<2> К примеру, о признании фактических расходов налогоплательщика на приобретение жилой недвижимости, документально подтвержденных протоколами о взаимном погашении задолженности, см.: Решение Арбитражного суда Республики Хакасия от 16.02.2005 по делу N А74-4799/2004-К2.

Согласно разъяснению Минфина России <3> при расчете суммы принимаемых к вычету расходов, совершенных в иностранной валюте, могут быть использованы любые документы, подтверждающие факт уплаты денежных средств налогоплательщиком, в которых должны быть указаны:

сумма платежа;  
назначение платежа;  
валюта совершенной операции;  
дата совершения операции.

---

<3> Письмо Минфина России от 20.12.2004 N 03-05-01-05/51.

Расчет денежных сумм в рублевом эквиваленте должен быть произведен исходя из курса Банка России на день уплаты денежных средств.

Платежным документом, подтверждающим оплату приобретенной недвижимости, могут быть признаны, в том числе:

нотариально удостоверенный договор купли-продажи недвижимости, в котором нотариус, оформляющий сделку, удостоверяет передачу покупателем продавцу определенной денежной суммы за недвижимое имущество. Такой договор должен обязательно содержать нотариально удостоверенную запись, подтверждающую факт получения продавцом денежных средств от покупателя при подписании договора купли-продажи;

расписка продавца, удостоверяющая передачу ему покупателем денежных средств (если сторонами сделки по приобретению жилого объекта выступают физические лица) <1>.

---

<1> При подготовке перечня учтены разъяснения, содержащиеся в Письме ФНС России от 25.10.2005 N 04-2-02/445@.

Акты о закупке материалов у физических лиц должны обязательно содержать указание адресных и паспортных данных продавца.

Особенности документального подтверждения факта понесенных расходов при покупке жилья у физических лиц. На основании положений ст. 408 Гражданского кодекса РФ при расчетах между физическими лицами исполнение обязательств подтверждается распиской в получении исполнения полностью или в соответствующей части.

Платежным документом, удостоверяющим факт уплаты денежных расчетов при заключении сделки купли-продажи объекта недвижимости, сторонами которой выступают физические лица, является расписка о получении продавцом суммы, указанной в договоре купли-продажи. Расписка должна содержать: Ф.И.О. продавца, его паспортные и адресные данные, запись о полученной сумме денежных средств, подпись продавца, дату.

В соответствии с положениями ст. ст. 160 и 161 ГК РФ данная расписка не требует нотариального оформления.

Таким образом, в случае осуществления сделки купли-продажи квартиры между физическими лицами покупатель объекта недвижимости в целях получения имущественного налогового вычета согласно пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ обязан приложить к договору купли-продажи квартиры указанную выше расписку продавца.

В случае если договор купли-продажи квартиры содержит запись о размере денежной суммы, полученной доверенным лицом продавца, Ф.И.О., паспортные и адресные данные продавца и его доверенного лица, дату, подпись доверенного лица, то есть присутствуют все перечисленные выше элементы расписки, требования вышеуказанных норм законов можно считать исполненными. Представление отдельной расписки о получении продавцом суммы, указанной в договоре купли-продажи, для получения вычета в этом случае не обязательно <1>.

---

<1> Письмо УФНС России по г. Москве от 05.07.2006 N 28-08/59551@.

Особенности документального подтверждения факта понесенных расходов при передаче в счет оплаты стоимости жилья векселей. Нередкой является ситуация, когда территориальные налоговые органы отказывают налогоплательщику в праве на вычет, ссылаясь на то обстоятельство, что он предоставляется только при оплате стоимости имущества денежными средствами. Однако такой отказ является грубейшим нарушением действующего законодательства.

Например, как не раз указывали судебные инстанции, отказывая в предоставлении налогового вычета по причине оплаты жилья векселем, налоговый орган, по существу, исключает вексель, являющийся ценной бумагой, из гражданского оборота, что в силу ст. ст. 128, 143 ГК РФ является недопустимым <2>.

---

<2> См., напр.: Постановление президиума Челябинского областного суда от 06.10.2004 "Об отмене Решения Калининского районного суда города Челябинска от 09.09.2003. Надзорное производство N 4Г04-2504".

Согласно ч. 2 п. 1 ст. 140 ГК РФ платежи на территории Российской Федерации осуществляются путем наличных и безналичных расчетов. В соответствии со ст. 861 ГК РФ расчеты с участием граждан могут производиться наличными деньгами без ограничения суммы и в безналичном порядке. При этом форма осуществления безналичных расчетов не ограничена платежными поручениями, аккредитивами, чеками, расчетами по инкассо, а допускаются и другие формы, предусмотренные законом, установленными в соответствии с ним банковскими правилами и применяемыми в банковской практике обычаями делового оборота (ст. 862 ГК РФ).

Не является исчерпывающим и перечень документов, подтверждающих факт уплаты денежных средств налогоплательщиком, приведенный в пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ.

Согласно разъяснению Минфина России <3> передача налогоплательщиком векселя в счет исполнения обязанностей по договору на приобретение жилья по смыслу пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ также является расходом, дающим право на получение имущественного налогового вычета. Таким образом, налогоплательщик имеет право уменьшить налоговую базу по налогу на доходы физических лиц в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ не только в случае произведения расходов на строительство или приобретение жилья в денежной форме, но и при передаче прав по векселю. Вместе с тем переданный в счет оплаты стоимости жилья вексель может признаваться в качестве расхода налогоплательщика только в том случае, если он сам был приобретен им в рамках гражданско-правовых отношений у третьего лица.

-----  
<3> Письмо Минфина России от 28.03.2005 N 03-05-01-07/6.

В настоящее время руководство налоговых органов рекомендует в случаях, когда при покупке жилого объекта расчеты между организацией-продавцом или организацией-застройщиком и налогоплательщиком - покупателем жилья были произведены не путем уплаты денежных средств, а путем передачи в счет оплаты стоимости жилья простых векселей, принимать решение о признании в качестве расходов налогоплательщика на приобретение (строительство) жилья вексельных сумм индивидуально, исходя из обстоятельств каждой конкретной сделки <1>.

-----  
<1> Письмо ФНС России от 11.04.2006 N 04-2-02/280@.

Переданные налогоплательщиком в счет оплаты стоимости жилья векселя могут признаваться в качестве платежных документов, подтверждающих расходы налогоплательщика на строительство или приобретение жилья, при соблюдении следующих условий:

- 1) исключительно в пределах указанной в договоре стоимости этого жилья;
- 2) в случае если эти векселя были приобретены налогоплательщиком в рамках договора купли-продажи векселей у третьего лица.

С этой позицией солидарны и представители Минфина, дающие пояснение, что выданный продавцу от своего имени вексель в счет оплаты стоимости жилья не может признаваться расходом, поскольку векселедатель не передает продавцу жилья какое-либо имущество, а лишь принимает на себя обязательство в совершении платежа по векселю в будущем <2>.

-----  
<2> Письмо Минфина России от 28.03.2005 N 03-05-01-07/6.

В качестве подтверждения целевого использования налогоплательщиком приобретенных им простых векселей сотрудникам налоговых органов предписано истребовать у налогоплательщика копии этих векселей с передаточной надписью и акт приема-передачи этих векселей, заверенный организацией-продавцом или организацией-застройщиком.

Особенности документального подтверждения факта понесенных расходов при приобретении недвижимости в рассрочку, а также за счет ссуд и иных заемных средств. Как мы уже указывали ранее, Налоговый кодекс РФ не допускает возможности получения имущественного налогового вычета в случаях, если оплата расходов на строительство или приобретение жилого дома, квартиры или доли (долей) в них для налогоплательщика производилась за счет средств работодателей или иных лиц. Тем не менее это не означает, что приобретение недвижимости за счет заемных средств лишает налогоплательщика права на получение вычета.

Для получения вычета налогоплательщику дополнительно потребуются представить не только договор о получении кредита или займа, но и документы, подтверждающие факт уплаты денежных средств в погашение долга <1>.

-----  
<1> Письмо Управления ФНС по Ленинградской области от 19.07.2005 N 07-13-1/0117-3Г.

К примеру, при первоначальной оплате недвижимости работодателем для получения вычета налогоплательщику понадобятся документы, подтверждающие, что впоследствии денежные средства были удержаны из зарплаты налогоплательщика, или внесены в кассу работодателя, или

списаны со счета налогоплательщика. Для получения имущественного налогового вычета в налоговый орган в качестве платежных документов могут быть представлены договор купли-продажи квартиры, расчеты по начислению заработной платы, заявление работника с просьбой произвести удержания из заработной платы в счет погашения долга перед предприятием по договору купли-продажи квартиры, выписки расчетов по погашению задолженности.

Общие требования к оформлению документов,  
подтверждающих право собственности  
налогоплательщика на объект недвижимости

Обязательным условием использования физическим лицом имущественного налогового вычета по расходам на строительство либо приобретение недвижимости является наличие документа, устанавливающего право собственности на приобретенный объект недвижимости в соответствующем истекшем налоговом периоде <1>. Представление документов, подтверждающих право собственности на приобретенный объект, необходимо для установления факта приобретения объекта недвижимого имущества, в отношении расходов на строительство или приобретение которого предоставляется имущественный налоговый вычет <2>.

-----  
<1> Письмо ФНС России от 22.11.2005 N 04-2-03/179.

<2> Письмо Минфина России от 03.07.2006 N 03-05-01-07/33.

Следует помнить, что государственная регистрация самой сделки отчуждения имущества не отождествляется законодателем с государственной регистрацией перехода права собственности по договору и при заключении договора купли-продажи недвижимости момент заключения договора может не совпадать с моментом перехода права собственности на нее, в связи с чем до момента регистрации перехода права собственности покупатель, даже получив объект договора во владение и пользование, не вправе распоряжаться им в полной мере <1>. Соответственно, для получения вычета налогоплательщик должен представить документ, подтверждающий его право собственности на объект.

-----  
<1> Обзор кассационной практики Верховного Суда РФ по гражданским делам за ноябрь 2005 г.

Пример. В марте 2007 г. налогоплательщик подал в Межрайонную ИФНС России налоговую декларацию по налогам на доходы физических лиц за 2006 г. вместе с заявлением о предоставлении имущественного налогового вычета, указывая, что в 2005 - 2006 гг. израсходовал средства на приобретение квартиры на территории РФ. К заявлению были приложены: договор купли-продажи квартиры от 15.12.2005, акт приема-передачи квартиры от 15.12.2005, свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру от 08.02.2007, справка о расходах, понесенных на приобретение квартиры, справка о доходах с места работы за 2006 г.

В предоставлении налогового вычета за 2006 г. было правомерно отказано. Так как право собственности на квартиру возникло с момента ее государственной регистрации (в 2007 г.), налогоплательщик имеет право требовать предоставления налогового вычета у налогового органа только с 1 января 2008 г.

В зависимости от основания, в связи с которым налогоплательщик претендует на вычет, состав таких документов может отличаться (об этом более подробно мы поговорим в разделе "Особенности получения имущественного налогового вычета").

Налоговые органы не должны требовать от налогоплательщика документального подтверждения фактов:

приобретения когда-либо объекта в собственность;

подтверждающих наличие права собственности на объект на момент подачи заявления <1>.

-----  
<1> Письмо ФНС России от 15.02.2006 N 04-2-02/110@.

Как показывает практика, для получения вычета необходимо, чтобы представленные документы, подтверждающие право собственности на объект недвижимости, были правильно оформлены: в документах, подтверждающих право на предоставление налогоплательщику имущественного налогового вычета, в качестве предмета или объекта права должны быть указаны именно комната, квартира, жилой дом или доля в праве собственности на них.

### 3.3. Особенности получения

имущественного налогового вычета  
при строительстве или приобретении  
отдельных объектов жилой недвижимости

Получение имущественного налогового вычета  
при строительстве жилого дома

Нормативные предписания ст. 220 Налогового кодекса РФ в сочетании с иными нормами действующего законодательства позволяют сделать вывод, что правом на получение имущественного налогового вычета обладает только налогоплательщик, несущий расходы по строительству нового жилого дома.

Жилым домом, согласно п. 2 ст. 16 Жилищного кодекса РФ, признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Действующее законодательство (ст. 1 Градостроительного кодекса РФ) разделяет понятия строительства и реконструкции:

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (п. 14 ст. 1 ГрК РФ).

Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (п. 13 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Несение расходов, не имеющих целью строительство нового объекта жилой недвижимости, права на получение вычета по данному основанию не дает. Соответственно, не будут считаться достаточным основанием для получения вычета строительные расходы налогоплательщика, направленные на увеличение полезной площади объекта, его модернизацию или реконструкцию. По этой причине реконструкция жилого дома не может быть приравнена к строительству. Нет оснований считать реконструкцию дома и способом отделки находящихся в нем квартир <1>. Это дает налоговым органам основание для отказа в предоставлении имущественного налогового вычета лицам, производившим реконструкцию жилых домов.

-----  
<1> Письмо ФНС России от 18.04.2006 N 04-2-02/301@.

Однако в случае если в результате реконструкции объекта нежилой недвижимости этот объект был переведен в разряд жилого фонда (а значит, появился новый жилой объект), его собственник или приобретатель получит право на вычет.

Состав расходов, на которые распространяется вычет. В фактические расходы на новое строительство жилого дома или доли (долей) в нем согласно пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ могут также включаться расходы:

- на разработку проектно-сметной документации;
- на приобретение строительных и отделочных материалов;
- связанные с работами или услугами по строительству и отделке;
- на подключение к сетям электро-, водо-, газоснабжения и канализации или создание автономных источников электро-, водо-, газоснабжения и канализации.

В вопросе признания состава понесенных расходов налоговые органы нередко занимают достаточно странные позиции, не имеющие прямого подтверждения их правомерности в нормах действующего законодательства.

Так, к примеру, согласно одному из Писем УМНС России по Волгоградской области <2> при осуществлении физическим лицом индивидуального строительства жилого объекта учитываются только расходы, произведенные начиная с даты разрешения на строительство, выданного органами местной администрации.

-----  
<2> О порядке применения налоговых вычетов и заполнения декларации по налогу на доходы физических лиц: Письмо Управления МНС России по Волгоградской области от 26.03.2004 N 12-15/01038.

Согласно информации, распространенной УФНС России по Ярославской области 19.04.2007, расходы на приобретение строительных материалов, произведенные до получения разрешения на строительство, могут быть заявлены в составе имущественного вычета в случае, если строительство дома осуществляется на приобретенном ранее земельном участке.

В свою очередь, в Разъяснении УФНС России по Республике Татарстан <1> было указано, что могут быть приняты только те расходы, которые понесены до момента регистрации права собственности на дом. Если право собственности на дом оформлено, а налогоплательщик до

этого времени, к примеру, не успел расплатиться с рабочими-строителями, то включить эти затраты в общую сумму для получения имущественного вычета будет уже нельзя.

<1> Как вернуть налог на доходы. Все об имущественном вычете при строительстве или покупке жилья: Разъяснения УФНС России по РТ от 05.08.2005 // Налоговые известия. 2005. 5 авг. N 15.

Правомерность подобных разъяснений, на наш взгляд, может быть оспорена.

Дополнительные документы, необходимые для получения вычета. Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик представляет документы, подтверждающие право собственности на жилой дом или долю (доли) в нем.

НК РФ не предусматривает права налогоплательщика на получение имущественного налогового вычета по расходам на объект незавершенного строительства. Соответственно, до момента, пока свидетельство о праве собственности на жилой дом не получено, физическое лицо не вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом по данному основанию <2>.

<2> Письмо УФНС России по г. Москве от 29.12.2005 N 28-10/97282.

#### Получение имущественного налогового вычета при приобретении жилого дома

Состав расходов, на которые распространяется вычет. В фактические расходы на приобретение жилого дома или доли (долей) в нем согласно пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ могут включаться расходы на приобретение жилого дома <3>, в том числе не оконченого строительством.

<3> Определение понятия "жилой дом" см. в разделе "Получение имущественного налогового вычета при строительстве жилого дома" или в п. 2 ст. 16 ЖК РФ.

Принятие к вычету расходов на достройку и отделку приобретенного дома возможно только в том случае, если в договоре, на основании которого осуществлено такое приобретение, указано приобретение незавершенных строительством жилого дома без отделки или доли (долей) в них (см. соответствующий раздел книги).

Дополнительные документы, необходимые для получения вычета. Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик представляет документы, подтверждающие право собственности на жилой дом или долю (доли) в нем.

В случае заключения договора купли-продажи жилого дома (долей в нем) вместе с иными объектами недвижимости (земельным участком, надворными постройками) в договоре купли-продажи участники сделки должны не только указать цену продаваемой недвижимости, но и выделить отдельно стоимость жилого дома или доли (долей) в нем.

Стоимость жилого дома должна быть выделена в договоре в том числе и в случае, если приобретенные хозяйственные постройки (сарай, гараж и т.п.) образуют с жилым домом единое строение.

Если этого не было сделано в договоре купли-продажи, стоимость приобретенного жилого дома может быть определена в дополнительном соглашении между сторонами договора купли-продажи о выделении стоимости жилого дома или доли (долей) в нем из общей стоимости договора купли-продажи недвижимости. Такое соглашение может быть оформлено в простой письменной форме <1>.

<1> Письмо Управления ФНС по Ленинградской области от 04.07.2006 N 07-13-1/0149-3Г.

Оформление соглашения является не только наиболее простым, но фактически единственным выходом из сложившейся ситуации, так как довольно часто представители налоговых органов придерживаются позиции, что в целях получения имущественного налогового вычета недопустимо определять стоимость жилого дома на основании справки органов БТИ о процентном соотношении инвентаризационной стоимости жилого дома и надворных построек либо на основании справки агентства недвижимости о рыночной стоимости жилого дома <2>.

<2> См., напр.: Разъяснения Управления ФНС России по Красноярскому краю от 01.09.2006 // Налоговые вести. 2006. 1 сент. N 17; Разъяснения Управления ФНС России по Амурской области от 01.10.2005; Информация ИФНС России по Левобережному району г. Воронежа от 10.06.2005 // Берег. 10 июн. N 23.

Пример. На территории садоводческого общества куплен земельный участок. В договоре купли-продажи указано: "земельный участок с находящимися постройками, в том числе садовый домик". Стоимость построек отдельно не указана. Дом был не достроен, не сдан в эксплуатацию. В связи с этим собственники получили только свидетельство на право собственности на землю.

После покупки собственники достроили дом и в перспективе намерены оформить право собственности на недвижимость и сдавать дом в эксплуатацию.

Однако даже если в первоначальный договор купли-продажи будут внесены изменения (путем оформления дополнительных соглашений) и в нем будет указана стоимость недостроенного дома и то, что он обозначен как жилой, это будет иметь смысл только после получения отдельного свидетельства о праве собственности на недострой.

В любом случае расходы на покупку земельного участка со строениями в садоводческом обществе не могут быть признаны основанием для получения имущественного вычета. У собственников есть перспектива получить вычет в отношении расходов на строительство и ввод дома в эксплуатацию. Для этого в свидетельстве о праве собственности на построенный дом вместе с наименованием объекта права должно быть указано его назначение: "жилой дом" или "жилое здание". В случае если в свидетельстве будет указано иное (например, указано, что дом является дачным, летним, садовым и т.п.), это не даст налогоплательщику права претендовать на получение вычета в размере документально подтвержденных расходов на достройку купленного (в составе садового участка) дома.

#### Получение имущественного налогового вычета при приобретении не оконченного строительством жилого дома

При приобретении не оконченного строительством жилого дома Налоговый кодекс РФ предоставляет более широкий перечень расходов, которые могут быть включены в сумму налогового вычета.

В фактические расходы согласно пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ могут включаться расходы:

на приобретение жилого дома, не оконченного строительством;

связанные с работами или услугами по достройке дома, не оконченного строительством и отделкой;

на приобретение строительных и отделочных материалов;

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

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 не завершенных строительством (не оконченных строительством) жилого дома без отделки или доли (долей) в нем. Указанное обстоятельство может быть подтверждено и в акте приема-передачи объекта. Если такого указания нет, то к вычету будет принята только сумма по договору купли-продажи дома <1>.

-----  
<1> Письмо Минфина России от 08.08.2006 N 03-05-01-04/243.

Письмо Минфина России от 27.03.2003 N 04-04-06/52.

Расходы на достройку или на отделку налогоплательщик вправе принять к вычету и после даты получения свидетельства о регистрации права собственности.

Под объектами незавершенного (неоконченного) строительства в российском законодательстве понимаются объекты, строительство которых не завершено (см., напр., пп. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ). Более подробного определения этого понятия действующее законодательство не содержит.

Очевидно, что в случае использования понятия "объект, не оконченный строительством" речь идет об объекте, находящемся на завершающих стадиях строительства, когда уже выполнена основная часть работ по строительству объекта. При этом такой объект не должен соответствовать критериям, необходимым для признания его объектом, законченным строительством.

К примеру, в соответствии с утвержденными Постановлением Правительства Москвы от 11.07.2000 N 530 Московскими городскими строительными нормами "Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения (МГСН 8.01-00)" законченный строительством объект - это комплекс зданий и сооружений, отдельное здание и сооружение или его автономная часть в составе, допускающем возможность ее самостоятельной эксплуатации, на котором выполнены и приняты в соответствии с требованиями проекта и нормативных документов все предусмотренные договором подряда строительные-монтажные работы.

Законченный строительством объект предъявляется подрядчиком к приемке заказчику в составе и в объеме, предусмотренных утвержденным в установленном порядке проектом и договором подряда (контракта). Предъявляемый к приемке в эксплуатацию объект должен соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, утвержденной градостроительной и проектной документации, требованиям строительных, санитарных, экологических и других норм. Соответствие законченного строительством объекта утвержденному проекту и требованиям нормативных документов подтверждается также первичными документами о соответствии, состав которых определяется строительными нормами и правилами в установленном порядке и проектом (акты промежуточной приемки ответственных конструкций, акты освидетельствования скрытых работ, акты испытаний, документы лабораторного контроля, сертификаты, исполнительные геодезические съемки, журналы работ).

#### Получение имущественного налогового вычета при приобретении квартиры

Квартирой согласно п. 3 ст. 16 Жилищного кодекса РФ признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

При оформлении документов на получение имущественного налогового вычета по данному основанию налогоплательщику следует помнить, что даже если его расходы по приобретению квартиры окажутся меньше установленного лимита вычета (1 млн руб.), в дальнейшем он не сможет претендовать на получение сэкономленной разницы. Если в течение одного налогового периода налогоплательщик приобретает два объекта недвижимости, дающих право на вычет (например, две квартиры), он сможет получить вычет только по одной из них, даже если фактические расходы по их приобретению составили менее 1 млн руб. <1>.

-----  
<1> Письмо ФНС России от 18.04.2006 N 04-2-02/301@.

Пример. Налогоплательщик в один и тот же день приобрел по договорам купли-продажи две квартиры. В этом же году налогоплательщик произвел реконструкцию (объединение) указанных квартир в одну. Так как реконструкция объектов недвижимости не перечислена в Налоговом кодексе РФ в составе оснований, дающих право на вычет, налогоплательщик вправе претендовать на получение имущественного налогового вычета в части расходов на приобретение по договорам купли-продажи только одной из квартир по своему усмотрению при условии подтверждения фактически произведенных расходов на их приобретение.

Налогоплательщику следует помнить, что сам факт его проживания в квартире не является безусловным свидетельством его права собственности на нее.

Пример. Гражданин Российской Федерации вступил в потребительский кооператив с целью приобретения квартиры. После внесения первоначального взноса согласно акту приема-передачи квартиры в пользование кооператив предоставил ему и его семье право проживать в приобретаемой квартире.

Вместе с тем из составленного между гражданином и руководством кооператива предварительного договора, акта приема-передачи квартиры в пользование и договора паенакопления следует, что квартира находится в собственности потребительского кооператива до момента полного внесения соответствующего пая (то есть до полной оплаты стоимости квартиры).

До полного внесения пая гражданин не имеет права претендовать на получение имущественного налогового вычета (в том числе в части фактически понесенных расходов по частичной оплате пая), так как находящаяся в собственности квартира кооперативом в налоговом периоде не отчуждалась и налогоплательщиком, соответственно, не приобреталась.

Состав расходов, на которые распространяется вычет. По общему правилу, установленному в пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, к вычету принимаются фактические расходы налогоплательщика на приобретение квартиры, доли (долей) в них или прав на квартиру в строящемся доме. В случае приобретения квартиры, не оконченной строительством, налогоплательщик имеет право претендовать на получение вычета по более широкому составу понесенных расходов.

При этом в любом случае затраты на ремонт квартиры к уменьшению налогооблагаемой базы не принимаются <1>.

-----  
<1> Письмо Минфина России от 27.03.2003 N 04-04-06/52.

Состав расходов при приобретении квартиры, не оконченной строительством. В случае приобретения квартиры, не оконченной строительством, фактическими расходами согласно пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ признаются затраты налогоплательщика:

на приобретение квартиры, доли (долей) в них или прав на квартиру в строящемся доме;  
на приобретение отделочных материалов;  
на работы, связанные с отделкой квартиры.

Расходы на достройку или на отделку налогоплательщик вправе принять к вычету и после даты получения свидетельства о регистрации права собственности.

Принятие к вычету расходов на отделку приобретенной квартиры возможно в том случае, если в договоре, на основании которого осуществлено такое приобретение, указано приобретение не завершенной (не оконченной) строительством квартиры (прав на квартиру) без отделки или доли (долей) в ней. Указанное обстоятельство может быть подтверждено и в акте приема-передачи объекта.

Следует также учесть, что, например, в соответствии с Московскими городскими строительными нормами (МГСН 8.01-00) договором подряда (контрактом) может быть предусмотрено, что в квартирах и помещениях, предназначенных для коммерческой реализации, отдельные виды работ могут проводиться будущими владельцами (собственниками) уже после приемки объекта заказчиком (перечень таких работ указан в Приложении 3) <1>. Соответственно, невыполнение этих работ на момент приемки не является основанием для признания объекта не законченным строительством.

-----  
<1> Однако это правило не распространяется на объекты муниципального, переселенческого (по программе комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки и ветхого жилищного фонда) жилья и муниципальной доли квартир в домах смешанного назначения, которые должны вводиться в эксплуатацию с полной готовностью под заселение.

Пример. В договоре на строительство квартиры в жилом доме в г. Москве было указано, что объект сдается без проведения отделочных работ. После передачи квартиры налогоплательщик понес дополнительные расходы, обусловленные необходимостью замены окон, установки теплых полов и дополнительной шумоизоляции стен.

Указанные виды работы предусмотрены в Приложении В "Перечень работ по доведению до полной готовности квартир и помещений, подлежащих коммерческой реализации" к МГСН 8.01-00, следовательно, понесенные налогоплательщиком расходы являются затратами по улучшению жилища и не подпадают под действие положений пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ. Имущественный налоговый вычет по таким расходам получен быть не может.

По мнению представителей налоговых органов <1>, к вычету могут быть приняты только расходы по материалам, приобретенным до получения свидетельства о государственной регистрации права. Это касается как материалов отделки, так и дополнительного оборудования (например, сантехники). Материалы и оборудование, приобретенные после получения свидетельства о государственной регистрации права, по мнению налоговых органов, должны расцениваться как ремонт недвижимого имущества, и затраченные на эти цели денежные средства не могут быть приняты к зачету при получении имущественного налогового вычета.

-----  
<1> Письма Управления ФНС по Ленинградской области от 28.06.2005 N 07-06-1/06290@; от 17.03.2005 N 07-13-1/0053-ЗГ. Как вернуть налог на доходы. Все об имущественном вычете при строительстве или покупке жилья: Разъяснения УФНС России по Республике Татарстан от 05.08.2005. // Налоговые известия. 2005. 5 авг. N 15.

Дополнительные документы, необходимые для получения вычета. Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик представляет:

договор о приобретении квартиры, доли (долей) в ней или прав на квартиру в строящемся доме;

акт о передаче квартиры, доли (долей) в ней налогоплательщику или документы, подтверждающие право собственности на квартиру или долю (доли) в ней.

В качестве документа, подтверждающего право собственности на приобретенную квартиру, налогоплательщик может представить в налоговый орган свидетельство о государственной регистрации права на соответствующее недвижимое имущество и сделок с ним <2>.

-----  
<2> Письмо Управления МНС России по Москве от 03.06.2004 N 11-10/37034.

Начиная с 2005 г. налогоплательщики вправе воспользоваться вычетом до получения свидетельства о праве собственности на квартиру, представив договор о приобретении квартиры в строящемся доме, доли в ней или прав на квартиру в строящемся доме, а также акт о передаче квартиры <3>.

-----  
<3> Письмо Минфина России от 23.06.2005 N 03-05-01-05/102.

Теперь Налоговый кодекс РФ не требует от налогоплательщиков представлять одновременно и акт приема-передачи квартиры в собственность, и документы, подтверждающие право собственности на квартиру (то есть свидетельство о государственной регистрации права собственности). Достаточно любого из этих документов <1>.

-----  
<1> Письмо УФНС России по г. Москве от 23.08.2005 N 28-10/59580.

Отметим, что довольно часто покупка квартиры в строящемся доме оформляется инвестиционным договором, согласно которому будущий владелец является соинвестором. Пока дом не будет сдан, строительная фирма не будет оформлять акт передачи. А налогоплательщик до этого момента, соответственно, не получит документальных оснований для получения вычета.

#### Получение имущественного налогового вычета при приобретении комнаты

Комнатой согласно п. 4 ст. 16 Жилищного кодекса РФ признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Расходы на приобретение налогоплательщиками комнат могут приниматься в качестве имущественных налоговых вычетов при определении размера налоговой базы только в случае их осуществления начиная с 1 января 2007 г. <2>. Если же комната была приобретена налогоплательщиком в период с 1 января 2005 по 1 января 2007 г., он может по согласованию с другими собственниками комнат в данной квартире (или жилом доме) переоформить принадлежащую ему комнату в долевую собственность и получить имущественный налоговый вычет в связи с приобретением указанной доли в собственности.

-----  
<2> Письмо Минфина России от 11.10.2006 N 03-05-01-03/135.

Следует отметить, что и до 1 января 2007 г. некоторым налогоплательщикам, приобретшим комнаты в коммунальных квартирах, все же удавалось отстоять в суде свое право на получение имущественного вычета. В качестве основных аргументов они указывали, что:

1) суд при толковании нормы материального права должен был принять во внимание цель, которую преследовал законодатель, устанавливая данный вычет, правовую природу данной нормы закона, направленной на усиление заинтересованности граждан в улучшении своих жилищных условий. Таким образом, толкование ст. 220 НК РФ, в соответствии с которым комната в коммунальной квартире не подпадает под действие данного закона при том положении, что органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество регистрируют ее как объект права собственности, нельзя признать правильным;

2) Жилищный кодекс РФ в ст. 16 понятия "жилой дом", "квартира" и "комната" признает разновидностями жилых помещений, при этом указывая, что комнатой является часть жилого дома или часть квартиры. А согласно действующей ст. 558 ГК РФ часть жилого дома является недвижимым имуществом и может быть объектом купли-продажи;

3) ссылки на разъяснения налоговых органов (например, Письмо ФНС России от 16.11.2005 N 04-2-03/172), согласно которым при указании иных помимо перечисленных в действующей редакции пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, предметов и объектов недвижимости имущественный налоговый вычет в порядке и на условиях, предусмотренных пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, предоставлен быть не может, являются необоснованными, поскольку нарушают конституционные права налогоплательщика. Важным является приобретение недвижимости в собственность, в связи с чем у налогоплательщика возникает право на получение имущественного налогового вычета. На размер платежей, подлежащих возврату, не влияет то, что приобретена и оформлена в собственность комната в квартире, а не вся квартира. Приобретенная комната и является определенной долей квартиры.

Тем не менее еще раз отметим, что в таких спорах случаи вынесения судебных решений в пользу налогоплательщика до недавнего времени были единичны <1>.

<1> См., напр.: Обзор кассационной и надзорной судебной практики по гражданским делам Пермского областного суда за I полугодие 2003 года (подготовлен Пермским областным судом) // Бюллетень Главного управления Министерства юстиции РФ по Пермской области и КПАО, Пермского областного суда, Арбитражного суда Пермской области. 2003. N 8 (специальный выпуск); Решение Юрьянского районного суда Кировской области от 03.06.2005 по делу N 2-193; Кассационное определение Псковского областного суда от 03.10.2006 N 33-1049.

Состав расходов, на которые распространяется вычет. В фактические расходы на приобретение комнаты или доли (долей) в ней согласно пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ могут включаться расходы:

- на приобретение комнаты, доли (долей) в ней или прав на комнату в строящемся доме;
- на приобретение отделочных материалов;
- на работы, связанные с отделкой комнаты.

Принятие к вычету расходов на отделку приобретенной комнаты возможно в том случае, если в договоре, на основании которого осуществлено такое приобретение, указано приобретение незавершенной строительством комнаты (прав на комнату) без отделки или доли (долей) в ней. Указанное обстоятельство может быть подтверждено и в акте приема-передачи объекта.

Расходы на отделку налогоплательщик вправе принять к вычету и после даты получения свидетельства о регистрации права собственности.

Затраты на ремонт комнаты к уменьшению налогооблагаемой базы не принимаются.

Дополнительные документы, необходимые для получения вычета. Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик представляет:

договор о приобретении комнаты, доли (долей) в ней или прав на комнату в строящемся доме;

акт о передаче комнаты, доли (долей) в ней налогоплательщику или документы, подтверждающие право собственности на комнату или долю (доли) в ней.

#### Особенности получения вычета при приобретении нескольких комнат в одной квартире (покупка квартир, ранее являвшихся коммунальными)

На практике нередки случаи, когда налогоплательщик приобретает комнаты в одной квартире у разных владельцев и в результате становится фактическим собственником всей квартиры. Такая ситуация характерна, например, при покупке коммунальной квартиры.

Но в этом случае налогоплательщик сталкивается с проблемой документального подтверждения своего права на вычет: хотя он и является собственником квартиры, у него на руках есть только документы, подтверждающие приобретение им отдельных комнат.

Проблемная ситуация разрешима.

В случае если налогоплательщик приобрел комнаты до 1 января 2007 г. (с момента вступления в силу поправок в НК РФ, разрешающих получение вычета при приобретении комнат), прежде чем обратиться за получением имущественного налогового вычета в налоговый орган он должен был оформить свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру <1>.

-----  
<1> Письмо ФНС России от 16.11.2005 N 04-2-03/172.

При покупке отдельных комнат квартиры после 1 января 2007 г. в случае, если стоимость хотя бы одной из них превышала действующий на тот момент лимит вычета, для получения вычета оформление свидетельства о праве собственности на квартиру в целом не требуется. Достаточно представить в налоговый орган документы, оформленные при покупке одной из комнат, по которой налогоплательщик претендует на получение вычета.

В случае если фактические расходы по приобретению каждой из комнат оказались меньше установленного размера вычета (1 млн руб.), налогоплательщик может либо оформить вычет по одной из комнат в размере фактически понесенных расходов (оставшейся частью налогового вычета он воспользоваться уже не сможет), либо оформить свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру в целом и претендовать на получение вычета в полном объеме.

### 3.4. Получение вычета

Сроки, в которые налогоплательщик вправе заявить о своем праве на имущественный налоговый вычет

В тексте Налогового кодекса законодатель увязывает подачу налогоплательщиком документов для получения имущественного налогового вычета с необходимостью заполнения им налоговой декларации по НДФЛ. Комплект документов и заявление о праве на вычет должны подаваться одновременно с налоговой декларацией по НДФЛ.

Согласно п. 1 ст. 229 НК РФ налоговая декларация представляется не позднее 30 апреля года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Означает ли это, что в случае пропуска срока для подачи налоговой декларации налогоплательщик фактически лишается и права на получение имущественного налогового вычета?

Среди разъяснений представителей налоговых органов по данному вопросу следует обратить внимание на достаточно распространенную позицию, согласно которой предоставление имущественного налогового вычета рассматривается в качестве одного из оснований для проведения процедуры возврата излишне уплаченного налога. В таком случае, по мнению представителей налоговых органов, подлежит применению норма п. 8 ст. 78 НК РФ <1>, и возврат излишне уплаченного налога на основании заявления о предоставлении указанного вычета должен производиться не более чем за три предыдущих налоговых периода <2>. При этом срок подачи заявления о праве на вычет никак не связан с датой несения расходов, дающих право на такой вычет. Единственно важным является то обстоятельство, что расходы должны быть осуществлены до истечения первого налогового периода, за который подается декларация.

<1> В отдельных разъяснениях налоговых органов по данному поводу при этом признается некоторая "притянутость" норм ст. 78 НК РФ к правоотношениям, связанным с получением вычета. Использовать свое право на вычет или нет, решает налогоплательщик, а значит, имущественный налоговый вычет все же не является "излишне уплаченной суммой" налога.

См., напр.: Разъяснения ИФНС России по Ленинскому округу г. Калуги от 03.04.2006 N 03-18/5525.

<2> Письмо ФНС России от 01.12.2005 N 04-2-03/187@; Письмо УФНС России по МО от 13.01.2005 N 18-26/33252.

Пример. Налогоплательщик может подать заявление и декларацию на получение имущественного налогового вычета по расходам на приобретение квартиры после получения акта о передаче налогоплательщику квартиры или оформления на нее свидетельства о праве собственности за любые три подряд налоговых периода. К примеру, если необходимые документы будут оформлены в 2008 г., а расходы по приобретению недвижимости были понесены в 2005 г. и ранее, то можно подать заявление о получении вычета в том числе и за 2005 - 2007 гг.

Таким образом, можно сделать вывод, что решение о предоставлении имущественного вычета не может быть поставлено в зависимость от условия соблюдения налогоплательщиком сроков подачи налоговой декларации за соответствующий период. Правда, в случае если у налогоплательщика имелись иные основания, обязывающие его подать налоговую декларацию, налоговые органы вправе привлечь его к ответственности по ст. 15.5 КоАП РФ за нарушение сроков представления налоговой декларации.

Действующим законодательством также не установлено, что имущественный налоговый вычет должен обязательно предоставляться начиная с года, в котором налогоплательщик понес расходы по приобретению объекта жилой недвижимости, или, к примеру, с года, когда было получено свидетельство о праве собственности. Поэтому после оформления всех необходимых документов налогоплательщик имеет право обратиться с заявлением о получении вычета в любой удобный для него период.

Особенности получения имущественного  
налогового вычета в случае продажи  
приобретенного объекта недвижимости

Так как для получения имущественного налогового вычета не требуется документального подтверждения наличия права собственности на объект недвижимости на момент подачи заявления, налогоплательщик вправе получить вычет даже в том случае, если к моменту подачи заявления он уже не является собственником недвижимости, дающей право на вычет.

В качестве документального подтверждения факта владения имуществом налогоплательщик может представить выписку из реестра от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако во избежание заведомо бесперспективных судебных разбирательств налоговым органам предписано <1> не отказывать налогоплательщику в предоставлении имущественного налогового вычета и в случае, если в связи с утратой права собственности налогоплательщик не смог представить документ, подтверждающий право собственности на объект в налоговом периоде (в котором он утратил право собственности), по налогу за который налогоплательщик претендует на получение имущественного налогового вычета. Налогоплательщику будет предоставлен вычет в том числе и в случае, если у налогового органа имеются документально подтвержденные данные из органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о том, что налогоплательщик хотя бы один день имел в собственности объект в указанном налоговом периоде.

-----  
<1> Письмо ФНС России от 15.02.2006 N 04-2-02/110@.

Несколько более сложной представляется ситуация, когда налогоплательщик, получивший имущественный налоговый вычет и продавший в текущем налоговом периоде объект недвижимости, не смог воспользоваться предоставленным вычетом в полном объеме и претендует на продление сроков его использования (об этой ситуации речь пойдет в разделе "Особенности продления сроков использования имущественного налогового вычета").

#### Особенности продления сроков использования имущественного налогового вычета

Остаток не полностью использованного в определенном налоговом периоде имущественного вычета может быть перенесен на последующие налоговые периоды. Действующее законодательство не допускает возможность переноса остатка имущественного налогового вычета на налоговые периоды, предшествующие налоговому периоду, в котором возникло право собственности, то есть на прошлые налоговые периоды <1>. Вместе с тем налогоплательщик, получивший право на вычет, имеет полное право не использовать имущественный налоговый вычет в каком-либо налоговом периоде, а затем вновь возобновить его использование в последующих налоговых периодах <2>. На последующие периоды переносится фактическое использование имущественного налогового вычета. Само право налогоплательщика на получение имущественного налогового вычета в связи с приостановлением его использования не прекращается и не прерывается.

-----  
<1> Определение Конституционного Суда РФ от 20.10.2005 N 387-О.

<2> Письмо Минфина России от 28.07.2005 N 03-05-01-04/252.

Для получения остатка вычета по налогу за последующие налоговые периоды налоговые органы требуют от налогоплательщика представить:

документ, подтверждающий право собственности на объект за такие налоговые периоды;  
заявление на получение вычета;  
налоговую декларацию по налогу за соответствующий налоговый период <3>.

-----  
<3> Письмо ФНС России от 15.02.2006 N 04-2-02/110@; Письмо ФНС России от 22.11.2005 N 04-2-03/179.

Представления платежных документов, подтверждающих факт понесенных расходов, в целях получения имущественного налогового вычета в этом случае, по мнению налоговых органов, не требуется.

Тем не менее и такой, несколько усеченный, перечень документов, на наш взгляд, является излишним.

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 220 НК "если в налоговом периоде имущественный налоговый вычет не может быть использован полностью, его остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования". Использованное в тексте нормативного предписания указание о возможности (а не необходимости) переноса такого вычета действительно дает нам основания считать, что для переноса остатка вычета на будущие периоды необходимо получение согласия налогоплательщика. Следовательно, его заявление необходимо.

Правда, в данном случае заявление налогоплательщика должно содержать просьбу о переносе остатка вычета на последующие налоговые периоды, а не о получении вычета, как считают налоговые органы. Вычет налогоплательщику уже однажды был предоставлен, и его

повторное предоставление недопустимо, даже если ранее вычет был использован не в полном объеме.

Вызывает сомнения и правомерность требования от налогоплательщика документов, подтверждающих право собственности на объект за все налоговые периоды, в которых налоговый вычет применялся.

1. Основным условием для получения вычета законодатель ставит именно понесенные налогоплательщиком расходы по строительству или приобретению объекта недвижимости, ставшего его собственностью, а не наличие у него этого объекта в собственности в соответствующем налоговом периоде.

2. В действующем тексте Налогового кодекса РФ законодателем использована достаточно обтекаемая формулировка, согласно которой документы, подтверждающие право собственности, должны предоставляться налогоплательщиком "для подтверждения права на имущественный налоговый вычет". Упоминание именно о процедуре подтверждения права на вычет, а не о получении соответствующего вычета можно встретить только в п. 3 ст. 220 НК РФ, в которой говорится о возможности получения налогоплательщиком имущественного налогового вычета у своего налогового агента.

3. Говоря о возможности переноса остатков налогового вычета на последующие налоговые периоды, законодатель не указывает на необходимость подтверждения права на вычет у налогоплательщика в эти налоговые периоды.

В настоящее время судебные инстанции обычно придерживаются позиции, что законодатель в пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ не связывает возможность переноса вычета на последующий налоговый период с обязанностью представления подлинника документа, подтверждающего право собственности. В свою очередь, право пользования имущественным налоговым вычетом не связано с дальнейшим обязательным нахождением приобретенной квартиры в собственности налогоплательщика в течение всего срока предоставления налогового вычета <1>.

-----  
<1> См., напр.: Обзор кассационной и надзорной практики по гражданским делам за 6 месяцев 2005 г. (подготовлен Пермским областным судом); Информационный бюллетень кассационной и надзорной практики Архангельского областного суда по налоговым спорам за I полугодие 2004 г.; Обзор судебной практики по рассмотрению гражданских дел за 2005 г. Президиумом Кировского областного суда от 28.11.2006 // Информационный бюллетень. 2006. N 2 (22). окт. Примечание: за исключением указанных особо тексты Обзоров официально опубликованы не были.

Неправомерность повторного требования от налогоплательщика документов, подтверждающих его право собственности на объект недвижимости в последующих налоговых периодах, подтверждается и в современных разъяснениях Минфина России <1>:

"Если в последующем жилой дом либо квартира были проданы налогоплательщиком, то такая продажа не изменяет факта осуществления расходов по их строительству или приобретению. При этом Кодексом не устанавливается право налогоплательщика на получение остатка имущественного налогового вычета в последующих налоговых периодах до полного его использования в зависимости от наличия этого имущества в собственности налогоплательщика в каждом налоговом периоде, за который предоставляется имущественный налоговый вычет.

Исходя из изложенного, если в налоговом периоде имущественный налоговый вычет не может быть использован полностью, то оставшаяся часть имущественного налогового вычета может быть предоставлена налогоплательщику в последующие налоговые периоды независимо от того, что в эти периоды жилой дом или квартира могут уже не находиться в собственности налогоплательщика".

-----  
<1> См., напр.: Письма Минфина России от 03.07.2006 N 03-05-01-07/33; от 15.12.2005 N 03-05-01-05/216; от 14.12.2005 N 03-05-01-05/209; от 22.11.2004 N 03-05-01-04/85. Примечание: ранее Минфин России в данном вопросе официально поддерживал позицию налоговых органов. К примеру, в Письме Минфина России от 15.10.2002 N 04-04-06/217 было указано, что в случае продажи квартиры частично не использованный в связи с ее приобретением имущественный налоговый вычет прекращается с месяца, следующего за ее продажей.

Требование налоговых органов представлять заявление одновременно с подачей налоговой декларации по налогу за истекший период также не имеет прямого подтверждения в тексте действующего Налогового кодекса. Подобный состав документов и порядок их подачи предусмотрен в п. 2 ст. 220 НК РФ при процедуре получения вычета, а не при подтверждении права на него или продлении сроков его действия.

Таким образом, на взгляд автора, в случае если в налоговом периоде имущественный налоговый вычет не может быть использован полностью, его остаток может быть на основании

заявления налогоплательщика перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования. Представление каких-либо иных документов в данном случае кажется излишним.

### 3.5. Порядок получения имущественного налогового вычета

Нормами ст. 220 НК РФ допускается возможность получения имущественного налогового вычета данного вида как до окончания налогового периода (у работодателя), так и по завершении налогового периода (налоговым органом).

Налогоплательщик не вправе отказаться от уже заявленного имущественного налогового вычета и воспользоваться имущественным вычетом в связи с приобретением или строительством другого жилого объекта независимо от факта возврата ему из соответствующего бюджета излишне уплаченного налога на доходы физических лиц.

В случае уточнения или изменения процедуры получения вычета (как это произошло, например, с 1 января 2005 г.) новый порядок применяется в том числе в случае обращения налогоплательщика в налоговые органы по поводу получения имущественного налогового вычета по расходам на строительство или приобретение объектов недвижимости, приобретенных ранее, до вступления в силу новых правил <1>. Это правило не распространяется на случаи изменения оснований для получения вычета.

-----  
<1> Письмо Минфина России от 23.06.2005 N 03-05-01-05/102.

#### Порядок получения имущественного налогового вычета у работодателя

Получение имущественного налогового вычета у работодателя, являющегося налоговым агентом налогоплательщика, допустимо в отношении доходов, полученных с 1 января 2005 г. Ранее в Налоговом кодексе подобной процедуры не было предусмотрено.

При этом представители финансовых и налоговых органов <2> занимают согласованную позицию, что ст. 220 НК РФ не ограничивает возможность предоставления имущественного налогового вычета у работодателя (налогового агента) годом, в котором у налогоплательщика возникло право на получение данного имущественного налогового вычета. Соответственно, получать вычет у работодателя могут и те налогоплательщики, которые начали пользоваться вычетом до 1 января 2005 г.

-----  
<2> См., напр., Письмо Минфина России от 18.11.2004 N 03-05-01-04/83; Письмо Управления ФНС по Ленинградской области от 01.04.2005 N 07-13-1/0059-ЗГ.

Для получения имущественного налогового вычета до завершения текущего налогового периода налогоплательщик должен выполнить следующие требования, установленные в п. 3 ст. 220 НК РФ.

1. Получить в налоговом органе документ, имеющий форму уведомления, подтверждающий его право на получение вычета.

2. Обратиться к работодателю с заявлением о предоставлении ему имущественного налогового вычета.

Налоговый орган устанавливает и подтверждает правомерность и размер имущественного налогового вычета, а работодатель (налоговый агент) предоставляет этот вычет в уже определенном и утвержденном размере.

Налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета у одного из своих работодателей по своему выбору. Организационно-правовая форма лица, предоставляющего налогоплательщику вычет, не имеет значения. Вычет налогоплательщику может предоставить как организация, так и индивидуальный предприниматель. Главное, чтобы такое лицо являлось не только налоговым агентом, но и работодателем налогоплательщика.

Избранный налогоплательщиком работодатель должен быть указан в составленном налогоплательщиком заявлении, подаваемом в налоговый орган, и будет указан в выданном налоговым органом соответствующем уведомлении.

Организация, в которой сотрудник работает по совместительству, может предоставлять ему имущественный налоговый вычет, если в полученном работником уведомлении будет указано наименование именно этой организации-работодателя.

Достаточно часто на практике встречается ситуация, когда физическое лицо выполняет для организации определенные работы или оказывает услуги на основании гражданско-правового, а не трудового договора. Такая организация будет обязана выступать в налоговых отношениях как

налоговый агент этого физического лица, но не будет считаться его работодателем. Соответственно получить имущественный налоговый вычет в такой организации налогоплательщик не сможет.

Получение уведомления о подтверждении налоговым органом права налогоплательщика на имущественный налоговый вычет.

Для получения уведомления о подтверждении налоговым органом права налогоплательщика на имущественный налоговый вычет налогоплательщику необходимо представить в налоговый орган по месту жительства следующие документы:

справку с места работы налогоплательщика, выданную работодателем, с обязательным указанием наименования, ИНН и КПП организации, фактического и юридического адресов местонахождения организации либо фамилии, имени, отчества и ИНН индивидуального предпринимателя;

письменное заявление с указанием паспортных данных, адреса постоянного места жительства, ИНН (при наличии), а также размера имущественного налогового вычета, на получение которого налогоплательщик претендует (при этом крайне желательно указать отдельно сумму, направленную на новое строительство либо приобретение, и сумму, направленную на погашение процентов по целевым (займам) кредитам, израсходованным на строительство или приобретение жилья);

копии документов, подтверждающих право налогоплательщика на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ.

Представители налоговых органов отдельных регионов <1> рекомендуют также указывать в заявлении подробные сведения о работодателе, который будет предоставлять вычет: наименование, ИНН, КПП, фактический и юридический адреса местонахождения организации или фамилию, имя, отчество и ИНН индивидуального предпринимателя. По мнению автора, подобное требование излишне, и его несоблюдение не может повлечь для налогоплательщика негативные последствия, так как вся указанная информация содержится и в подаваемой вместе с заявлением справке с места работы налогоплательщика.

-----  
<1> См., напр.: Сообщение УФНС России по Курской области от 08.12.2005 "Порядок получения имущественных налоговых вычетов по месту работы".

Для подтверждения права налогоплательщика на имущественный налоговый вычет в данной ситуации представители налоговых органов не вправе требовать от налогоплательщика предоставить заполненную налоговую декларацию по доходам. Это касается и декларации по текущим доходам (налоговый период, в котором налогоплательщик претендует на получение вычета, еще не завершен), и деклараций за предыдущие налоговые периоды.

После проведения соответствующей проверки налоговым органом принимается решение о выдаче уведомления о подтверждении права налогоплательщика на имущественный налоговый вычет или о направлении заявителю письменного сообщения об отказе в выдаче подтверждения права на имущественный налоговый вычет.

Право на получение налогоплательщиком имущественного налогового вычета должно быть подтверждено налоговым органом в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня подачи письменного заявления и указанного комплекта документов.

Форма уведомления о подтверждении налоговым органом права налогоплательщика на предусмотренный пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ имущественный налоговый вычет утверждена Приказом ФНС России от 07.12.2004 N САЭ-3-04/147@ (см. Приложение 2). В уведомлении указывается в том числе наименование конкретного работодателя (налогового агента), который вправе предоставлять налогоплательщику в текущем налоговом периоде имущественный налоговый вычет.

По этой причине выданное налоговым органом уведомление не подлежит передаче другому налоговому агенту.

Действующая форма уведомления предусматривает возможность подтверждения права налогоплательщика на получение вычета в течение всего налогового периода без каких-либо изъятий.

Уведомление налогового органа действует в течение налогового периода, в котором оно выдано, применительно к доходам, полученным от налогового агента в этом же налоговом периоде, в отношении которых предусмотрена налоговая ставка в размере 13% <1>.

-----  
<1> Письмо Минфина России от 25.01.2006 N 03-05-01-04/8.

По мнению отдельных представителей налоговых органов <2>, уведомление, подтверждающее право налогоплательщика на имущественный налоговый вычет, может быть выдано налоговым органом налогоплательщику на текущий налоговый период только один раз.

-----  
<2> См., напр., Письма УФНС России по г. Москве от 15.01.2007 N 28-10/02741; от 09.08.2006 N 28-10/71501.

Подобное разъяснение, по мнению автора, нельзя назвать верным. Налоговый кодекс РФ не ограничивает право налогоплательщика обращаться в налоговый орган за подтверждением своего права на вычет. Введение подобного ограничения не может быть оправдано наличием в Налоговом кодексе действующего ограничения, согласно которому налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета только у одного налогового агента. Действующая форма уведомления предусматривает необходимость указания конкретного налогового агента, которому уведомление адресовано. В связи с этим в случае утраты выданного ранее оригинала уведомления налоговый орган может выдать налогоплательщику либо его копию, либо оформить новое уведомление.

Хотя Налоговый кодекс РФ четко оговаривает, что, получив необходимые документы от налогоплательщика, налоговый агент не вправе отказать ему в получении вычета, вполне возможна ситуация, когда по объективным причинам уже после оформления уведомления налоговый агент, которому оно адресовано, оказывается не в состоянии предоставить налогоплательщику необходимый вычет (например, в случае ликвидации организации или смены места работы налогоплательщиком). В этом случае, на наш взгляд, налогоплательщик также вправе обратиться в налоговый орган с просьбой о переоформлении уведомления в обмен на ранее выданный документ.

На практике также встречаются случаи, когда при переводе налогоплательщика для работы из одного филиала организации в другой впоследствии было отказано в предоставлении имущественного налогового вычета по новому месту работы. Своё решение представители отдела работы с налогоплательщиками и СМИ УФНС России по Республике Татарстан <1> объяснили тем обстоятельством, что смена филиалов равносильна смене работодателя, так как у двух филиалов не может быть одинаковых реквизитов, в частности КПП. Таким образом, в случае перемены места работы в текущем налоговом периоде налогоплательщик не сможет продолжать получать имущественный вычет у нового работодателя в части, оставшейся после предоставления такого вычета за указанный налоговый период предыдущим работодателем. Воспользоваться положенной льготой в данном случае он сможет путем декларирования доходов по окончании календарного года.

-----  
<1> Налоговые известия. 2007. 30 мар. N 6.

Получение имущественного налогового вычета у работодателя. После получения уведомления из налогового органа налогоплательщик должен обратиться к своему работодателю с заявлением о предоставлении ему имущественного налогового вычета. К заявлению должен быть приложен документ, полученный в налоговом органе, подтверждающий право налогоплательщика на вычет. Представлять иные документы не обязательно.

Вычет, как это было прямо указано в Информационном сообщении ФНС России от 18.03.2005, должен предоставляться налогоплательщику за весь налоговый период (за весь календарный год), в котором возникло право на вычет, вне зависимости от того, когда налогоплательщик получил необходимое уведомление из налогового органа и передал его вместе с заявлением своему работодателю <2>.

-----  
<2> Информационное сообщение ФНС России от 18.03.2005.

Следует отметить, что некоторые региональные налоговые органы <3> рекомендуют налогоплательщикам указывать в подаваемом ими работодателю заявлении, с какого месяца они хотели бы получить вычет, считая, что если в заявлении налогоплательщика предоставление налогового вычета заявляется с января текущего года, то работодатель должен будет пересчитать налоговую базу и сумму налога за весь год. Если же в заявлении такое указание отсутствует, то вычет будет предоставляться со следующего месяца после подачи заявления.

-----  
<3> Подобные рекомендации можно встретить в отдельных разъяснениях Управления ФНС России по Удмуртской Республике, Управления ФНС России по Брянской области.

По мнению автора настоящей книги, такое указание в тексте заявления хотя и допустимо, но не обязательно. Предоставляя вычет, работодатель должен прежде всего руководствоваться нормами действующего законодательства. Следует также учесть и особенности действующих нормативных актов и разъяснений, подготовленных ФНС России.

На наш взгляд, указывать в заявлении конкретный месяц, с которого лицо желает получать вычет, имеет смысл только в одном случае: если получаемые налогоплательщиком ежемесячные доходы у этого работодателя позволяют предполагать, что с момента предоставления вычета и до окончания календарного года лицо сможет получить вычет в полном объеме. Во всех остальных случаях указывать в заявлении конкретный месяц, с которого лицо желает получить вычет, не следует по следующим причинам.

1. По общему правилу, что подтверждается и разъяснениями ФНС России, вычет должен предоставляться работодателем за весь налоговый период (то есть с начала налогового периода) вне зависимости от того, когда налогоплательщик получил необходимое уведомление из налогового органа и передал его вместе с заявлением своему работодателю. Так что в случае если в заявлении налогоплательщика не будет указано иное, работодатель должен пересчитать размеры его налоговых выплат с начала налогового периода и до момента, пока установленный лимит вычета не будет достигнут.

2. Форма уведомления о подтверждении налоговым органом права налогоплательщика на имущественный налоговый вычет предусматривает возможность подтверждения права налогоплательщика на получение вычета исключительно в течение всего налогового периода без каких-либо изъятий. Так что в случае если работодатель начнет предоставление вычета налогоплательщику с любой другой даты в течение налогового периода, это может вызвать законные вопросы у органов налогового контроля. Скорее всего, представители налогового ведомства потребуют от работодателя письменных пояснений о целесообразности принятого им решения. Если в результате предоставления налогоплательщику вычета не с начала налогового периода он не смог воспользоваться своим правом на вычет в полном объеме, правомерность таких действий работодателя безусловно будет поставлена под сомнение.

3. В п. 3 ст. 220 НК РФ предусмотрена возможность продления сроков получения вычета только в случае, если по итогам всего налогового периода сумма дохода налогоплательщика, полученного у налогового агента, оказалась меньше суммы предоставленного ему имущественного налогового вычета. Факт предоставления налогоплательщику работодателем имущественного налогового вычета не с начала налогового периода не является достаточным основанием для продления сроков пользования вычетом. Вследствие этого в отношении работников, получавших (в том числе и на основании их заявления) вычет не с начала календарного года и не получивших вычет в полном объеме, работодатель все равно будет вынужден пересчитать размеры налоговых обязательств своего работника за весь налоговый период и компенсировать ему разницу.

Возврат соответствующей суммы излишне удержанного налога производится на основании заявления налогоплательщика (п. 1 ст. 231 НК РФ). При этом организация-работодатель не возвращает налогоплательщику суммы уплаченного налога на доходы физических лиц, а осуществляет зачет суммы данного налога, подлежащей возврату в связи с возникновением права на имущественный налоговый вычет, в счет предстоящих налоговых платежей <1>.

-----  
<1> Письмо Минфина России от 11.08.2005 N 03-05-01-04/263.

На основании представленного налогоплательщиком уведомления налогового органа налоговый агент в соответствии с п. 3 ст. 210 НК РФ производит перерасчет налоговой базы, определяемой с начала налогового периода, с учетом ее уменьшения на сумму имущественного налогового вычета, что влечет изменение налоговых обязательств налогоплательщика, и, соответственно, исчисляется сумма налога, излишне удержанного из дохода налогоплательщика с начала налогового периода.

Пример. Работник в сентябре 2007 г. обратился к работодателю с заявлением о предоставлении ему за 2007 г. имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной на приобретение на территории РФ жилого дома. Работником предъявлено уведомление ИФНС о праве на указанный вычет.

На основании письменного заявления налогоплательщика о предоставлении имущественного налогового вычета и уведомления, выданного налоговым органом, работодатель обязан предоставить налогоплательщику имущественный налоговый вычет, начиная с доходов, полученных налогоплательщиком с 1 января года, в котором у налогоплательщика возникло право на указанный вычет.

Установленный порядок действует и в том случае, если к моменту получения уведомления из налогового органа работник успел сменить работодателя.

Пример. В марте 2007 г. налогоплательщик подал в налоговые органы налоговую декларацию по доходам за 2006 г., заявление и комплект документов на получение в 2007 г.

имущественного налогового вычета в связи с приобретением квартиры. Уведомление о подтверждении налоговым органом права налогоплательщика на имущественный налоговый вычет было оформлено и получено налогоплательщиком только в августе 2007 г.

В мае 2007 г. налогоплательщик уволился и перешел на новое место работы в другую организацию.

Для получения вычета работник должен представить в бухгалтерию своего бывшего работодателя полученное им в налоговом органе уведомление за 2007 г., в котором налоговым органом подтверждается право налогоплательщика на получение имущественного налогового вычета за 2007 г. именно у этого работодателя, а также соответствующее письменное заявление о возврате налога. Работодатель на основании ст. 231 НК РФ должен произвести бывшему работнику возврат удержанных из его заработной платы сумм налога на доходы за весь 2007 г. (то есть за период январь - май), в течение которого бывший работник состоял с работодателем в трудовых отношениях и ему производились денежные выплаты.

Остаток налогового вычета может быть получен налогоплательщиком после подачи налоговой декларации за 2007 г. в налоговом органе или на основании нового уведомления у своего нового работодателя по доходам текущего налогового периода (то есть полученным в 2008 г.).

В случае увольнения налогоплательщика его бывший работодатель не вправе продолжать до окончания текущего налогового периода предоставлять ему имущественный налоговый вычет за те календарные месяцы, в течение которых бывший работник уже не состоял с работодателем в трудовых отношениях. Это правило соблюдается и в том случае, если в указанный период работодатель продолжал начислять и выплачивать уволенному лицу какие-либо денежные выплаты, облагаемые налогом на доходы физических лиц по ставке 13%.

Следует также учесть, что любая счетная ошибка при определении размера имущественного налогового вычета, ставшая причиной необоснованного увеличения размера вычета (вне зависимости от того, кто ее допустил: сам налогоплательщик, его работодатель или сотрудник налогового органа), не может служить основанием для отказа в удовлетворении дальнейших требований налоговых органов о взыскании излишне выплаченных сумм имущественного налогового вычета.

Особенности получения остатка имущественного налогового вычета в случае его неиспользования в течение налогового периода.

В соответствии с последним абзацем п. 3 ст. 220 НК РФ в случае если по итогам налогового периода сумма дохода налогоплательщика, полученного у налогового агента, оказалась меньше суммы имущественного налогового вычета, определенной в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в порядке, который предусмотрен п. 2 этой статьи (речь идет о получении имущественного налогового вычета у налогового органа).

Формулировка нормативного предписания представляется не совсем удачной, так как исходя из буквального толкования ее текста можно сделать не соответствующие действительности выводы:

1) при обращении в налоговый орган налогоплательщик в порядке п. 2 ст. 220 НК РФ получает право воспользоваться имущественным налоговым вычетом в полном объеме, а не в той его части, которая не была использована налогоплательщиком;

2) налогоплательщик не имеет права повторно воспользоваться нормативными положениями п. 3 ст. 220 НК РФ и получать у работодателя своего остаток имущественного налогового вычета в последующие налоговые периоды до полного его использования.

Современная позиция Минфина России и налоговых органов <1> в части толкования смысла рассматриваемой нормы более либеральна по отношению к налогоплательщикам. Они допускают, что если по итогам года сумма дохода налогоплательщика, полученного у налогового агента, оказалась меньше суммы имущественного налогового вычета, указанной в полученном уведомлении, налогоплательщик имеет право на получение остатка имущественного налогового вычета либо на основании письменного заявления при подаче налоговой декларации в налоговый орган по месту жительства по окончании налогового периода, либо у работодателя (налогового агента) в следующем налоговом периоде в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 220 НК РФ. В последнем случае налогоплательщик должен вновь обратиться в налоговый орган за получением уведомления, подтверждающего его право на получение имущественного вычета в части, оставшейся после предоставления имущественного налогового вычета по НДФЛ за предыдущий налоговый период. Отметим, что в данном случае для продления сроков получения вычета у работодателя от налогоплательщика не требуется оформлять налоговую декларацию за истекший налоговый период.

<1> См., напр.: Письма Минфина России от 25.01.2006 N 03-05-01-04/8; от 26.06.2006 N 03-05-01-04/188; Информационное сообщение ФНС России от 18.03.2005; Письма УФНС России по г. Москве от 15.01.2007 N 28-10/02741; от 09.08.2006 N 28-10/71501; Сообщение Межрайонной инспекции ФНС России N 8 по Удмуртской Республике от 09.02.2006; Сообщение УФНС России по Удмуртской Республике от 13.04.2005; Информационное сообщение Межрайонной инспекции ФНС России N 1 по Республике Хакасия от 15.03.2005.

Допустима и ситуация, когда налогоплательщик, получив за один налоговый период вычет в налоговом органе, в следующем периоде продолжит получать его остаток у своего работодателя.

Порядок получения  
имущественного налогового вычета  
у налогового органа

Для получения вычета налогоплательщик должен по окончании налогового периода подать в налоговые органы по месту своего жительства (вне зависимости от места нахождения объекта жилой недвижимости) заполненную налоговую декларацию и заявление о предоставлении вычета с приложенным к нему комплектом документов, подтверждающих право на вычет.

Типичный комплект документов, подаваемых в налоговую инспекцию, выглядит следующим образом (за исключением указанных особо, достаточно представить копии документов <1>):

заполненная декларация о доходах физического лица (форма 3-НДФЛ) (подлинник);

справки по форме 2-НДФЛ, полученные у источников выплаты доходов за прошедший год о суммах начисленных доходов и удержанных налогов (подлинник);

заявление на предоставление льготы (подлинник);

паспорт;

платежные документы, подтверждающие факт уплаты денежных средств налогоплательщиком по произведенным расходам;

договор купли-продажи (договор о приобретении объекта жилой недвижимости);

акт о передаче объекта жилой недвижимости (передаточный акт) и/или свидетельство о праве собственности на жилье.

-----  
<1> Тем не менее, отправляясь в инспекцию, возьмите с собой и оригиналы документов - сверив с копиями, инспектор вам их вернет. Нотариального заверения копий не требуется.

Если вы решили получить имущественный вычет в налоговой инспекции, то не рассчитывайте на скорое получение денег - честно предупреждают налогоплательщиков специалисты Управления Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан <1>. Закон отводит на возврат суммы излишне уплаченного налога один месяц. Многие считают датой отсчета день подачи декларации. Это неверно. Обязанностью налогового инспектора является проверка достоверности представленных налогоплательщиком сведений. Налоговым кодексом РФ на это отводится до трех месяцев. Если представленных документов будет недостаточно, то налоговый орган вправе запросить у налогоплательщика дополнительные сведения и документы, подтверждающие произведенные расходы. В этом случае трехмесячный срок проведения камеральной проверки исчисляется со дня получения налоговым органом всех необходимых документов, дополнительно представленных налогоплательщиком. Лишь после проверки всех документов работник налогового органа в специальной графе декларации зафиксирует сумму налоговых вычетов и уведомит налогоплательщика о наличии излишне уплаченной в бюджет суммы налога.

-----  
<1> Как вернуть налог на доходы. Все об имущественном вычете при строительстве или покупке жилья: Разъяснения УФНС России по РТ от 05.08.2005 // Налоговые известия. 2005. 5 авг. N 15.

Не позднее следующего рабочего дня после проведения проверки налогоплательщику направляется письменное сообщение о проведенной камеральной налоговой проверке декларации и предоставлении либо отказе в предоставлении имущественного налогового вычета.

Затем от налогоплательщика должно поступить заявление на возврат средств с указанием банковских реквизитов (р/с, название банка, БИК, к/с), на которые ему должны перевести сумму излишне уплаченного налога. И только со дня подачи заявления начнет отсчитываться месяц, в течение которого государство обязуется вернуть переплаченный налог. В течение этого срока налоговая инспекция выпишет заключение и направит его в федеральное казначейство, которое затем переведет средства на банковский счет гражданина.

### Особенности проведения камеральной налоговой проверки документов, представленных налогоплательщиком

Камеральная налоговая проверка представленной налогоплательщиком налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц и документов, служащих основанием для исчисления, уплаты налога и предоставления налоговых вычетов, проводится должностными лицами налогового органа в течение трех месяцев со дня представления указанных документов.

Налоговые органы при осуществлении контроля полноты исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен, в частности, по сделке, цена товара в которой отклоняется более чем на 20% в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам в пределах непродолжительного периода времени (пп. 4 п. 2 ст. 40 НК РФ).

При проведении камеральной проверки декларации и документов, представленных налогоплательщиком для получения имущественного налогового вычета, налоговый орган вправе провести опрос продавца имущества о сумме сделки, а также проконтролировать представление продавцом декларации по доходам от продажи имущества <1>.

-----  
<1> Письмо ФНС России от 25.10.2005 N 04-2-02/445@.

Если в ходе проверки будет установлено, что цена на реализуемое имущество отклоняется больше чем на 20% от рыночной цены, то налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога, рассчитанного таким образом, как если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие имущественные объекты (п. 3 ст. 40 НК РФ).

Также на основании ст. 88 Налогового кодекса РФ в ходе проведения камеральной проверки должностные лица налоговых органов вправе запросить у налогоплательщика, его налогового агента и иных лиц любые сведения, связанные с исчислением налога.

Так, в качестве подтверждения целевого использования налогоплательщиком приобретенных им простых векселей сотрудникам налоговых органов предписано истребовать у налогоплательщика копии этих векселей с передаточной надписью и акт приема-передачи этих векселей, заверенный организацией-продавцом или организацией-застройщиком.

У организации-продавца или организации-застройщика могут быть истребованы документы, подтверждающие факт погашения векселей, переданных налогоплательщиком в счет оплаты приобретенной недвижимости.

Не позднее следующего рабочего дня после проведения проверки налогоплательщику направляется письменное сообщение о проведенной камеральной налоговой проверке декларации и предоставлении либо отказе в предоставлении имущественного налогового вычета. Если представленных налогоплательщиком сведений для подтверждения или определения размера вычета недостаточно, налоговый орган должен предложить налогоплательщику представить недостающую информацию.

Выявленный в ходе проверки факт неперечисления налоговым агентом удержанного налога на доходы физических лиц не может являться основанием для отказа в предоставлении налогоплательщику имущественного налогового вычета.

При выявлении в ходе контрольной работы фактов получения налогоплательщиками имущественного налогового вычета в нарушение ст. 220 НК РФ налоговый орган вправе провести налоговую проверку (в том числе выездную), по результатам которой выносится решение и определяется фактическая переплата налога. Налог, излишне возвращенный налогоплательщику, согласно решению подлежит возврату в бюджет. Если налог не будет уплачен добровольно, он взыскивается в судебном порядке.

### 3.6. Реальные последствия, достоинства и недостатки получения имущественного налогового вычета при строительстве или приобретении жилья

В отличие от имущественного налогового вычета при продаже имущества вычет при строительстве или приобретении жилья носит ярко выраженный стимулирующий характер. Государство гарантирует возврат налогоплательщику части его налоговых платежей при условии приобретения или строительства на территории Российской Федерации жилой недвижимости.

Ежегодно эту возможность используют около миллиона российских граждан (практически каждый пятый налогоплательщик, подавший декларацию по НДФЛ).

Так, из 2,43 млн деклараций по НДФЛ, поданных по доходам 2003 г. <1>, имущественные налоговые вычеты в связи с приобретением (строительством) жилья были заявлены в 543,5 тыс. деклараций. По сравнению с предыдущим годом этот показатель вырос на 35%. Сумма заявленных вычетов за этот же период выросла на 21,9 млрд руб. и составила 54,5 млрд руб.

<1> Согласно отчетным данным об итогах декларационной кампании Департамента налогообложения юридических и физических лиц МНС. Источник: [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru).

Уже через год количество налогоплательщиков, претендующих на имущественный налоговый вычет, практически удвоилось. По доходам 2005 г. <2> в адрес налоговых органов поступило 1,261 млн заявлений о предоставлении имущественного налогового вычета в связи с приобретением жилья (31% от общего количества поданных деклараций).

<2> Итоги декларационной кампании 2006 г.: Информационное сообщение ФНС России от 27.03.2007 // [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru).

Главным недостатком является весьма незначительный размер предоставляемой компенсации. Не секрет, что приобретение практически любого объекта жилой недвижимости, как правило, обходится налогоплательщику в сумму, существенно превышающую 1 млн руб. (максимальный лимит имущественного налогового вычета от приобретения недвижимости без использования кредитных средств). Кроме того, вопреки распространенному заблуждению 1 млн руб. - это сумма, не подлежащая налогообложению, а не размер возвращаемого государством налога. Соответственно, при использовании права на имущественный налоговый вычет налогоплательщику может быть возвращена сумма, не превышающая 130 тыс. руб. (1 млн руб. x 13% = 130 тыс. руб.). Ко всему этому следует отметить, что, как правило, в особенности в случае строительства нового жилого объекта, между моментом уплаты налога в бюджет при получении дохода, истраченного на оплату жилья, и его возвратом в связи с получением имущественного налогового вычета проходит достаточно длительное время, и в связи с этим реальный размер компенсации уменьшается еще и на инфляционную составляющую.

Процедура получения имущественного налогового вычета в тексте Налогового кодекса РФ прописана достаточно лаконично. Но это не значит, что данная процедура проста. Наглядным подтверждением может быть сама эта книга, существенная часть которой, как видит читатель, посвящена именно описанию процедуры получения имущественного налогового вычета в связи с приобретением или строительством жилья.

Многие из рассмотренных в книге проблем как раз и обусловлены недостаточно конкретными формулировками Налогового кодекса РФ и неполным описанием процедуры получения вычета в тексте закона. В некоторых случаях нормы Налогового кодекса РФ изложены настолько неясно, что к единому толкованию их содержания не могут прийти даже представители налогового ведомства и Минфина России.

Следует также отметить, что на сегодняшний день по многим проблемным вопросам, связанным с получением вычета, представители налоговых органов занимают более лояльную к налогоплательщикам позицию, чем этого требуют разъяснения Минфина, а в отдельных случаях - и даже нормы самого Налогового кодекса РФ. Вместе с тем в последние несколько лет ситуация для налогоплательщиков стала меняться не в лучшую сторону. Все чаще сотрудники налогового ведомства предпочитают вместо применения собственных разъяснений прислушиваться к мнению вышестоящего финансового ведомства. Безусловно, такая переменчивость не упрощает и без того сложную для налогоплательщика процедуру оформления вычета.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Налоговый кодекс РФ (ред. с учетом изменений, вступающих в силу с 1 января 2008 г.).  
**Статья 220. Имущественные налоговые вычеты**

1. При определении размера налоговой базы в соответствии с пунктом 3 статьи 210 настоящего Кодекса налогоплательщик имеет право на получение следующих имущественных налоговых вычетов:  
(в ред. Федерального закона от 24.07.2007 N 216-ФЗ)

---

Положение подпункта 1 пункта 1 статьи 220 в соответствии с которым при продаже имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более, имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме, полученной налогоплательщиком при продаже указанного имущества, во взаимосвязи с положениями пункта 1 статьи 256 ГК Российской Федерации и пунктов 1 и 2 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации - по своему конституционно-правовому смыслу, не могут применяться без учета предусмотренного гражданским и семейным законодательством основания и момента возникновения права собственности на соответствующее имущество налогоплательщика при определении периода, в течение которого отчужденное налогоплательщиком имущество находилось в его собственности (Определение Конституционного Суда РФ от 02.11.2006 N 444-О).

---

1) 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, 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. При продаже жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков и земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более, а также при продаже иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более, имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме, полученной налогоплательщиком при продаже указанного имущества.  
(в ред. Федеральных законов от 20.08.2004 N 112-ФЗ, от 27.07.2006 N 144-ФЗ)

---

Положения абзаца второго подпункта 1 пункта 1 статьи 220 в редакции Федерального закона от 24.07.2007 N 216-ФЗ распространяются на правоотношения, возникшие с 1 января 2007 года.

---

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного настоящим подпунктом, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов, за исключением реализации налогоплательщиком принадлежащих ему ценных бумаг. При продаже доли (ее части) в уставном капитале организации, при уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве (договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством) налогоплательщик также вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.  
(в ред. Федеральных законов от 20.08.2004 N 112-ФЗ, от 24.07.2007 N 216-ФЗ)

Абзац утратил силу с 1 января 2007 года. - Федеральный закон от 06.06.2005 N 58-ФЗ.  
Абзац исключен. - Федеральный закон от 30.05.2001 N 71-ФЗ.

---

Постановлением Конституционного Суда РФ от 13.03.2008 N 5-П положение абзаца третьего подпункта 1 пункта 1 статьи 220 признано не противоречащим Конституции РФ поскольку с учетом системной связи с абзацем первым подпункта 1 статьи 220 под долями следует понимать доли в праве общей собственности.

---

При реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета, исчисленного в соответствии с настоящим подпунктом, распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности).

Положения настоящего подпункта не распространяются на доходы, получаемые индивидуальными предпринимателями от продажи имущества в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности.

При реализации акций (долей, паев), полученных налогоплательщиком при реорганизации организаций, срок их нахождения в собственности налогоплательщика исчисляется с даты приобретения в собственность акций (долей, паев) реорганизуемых организаций;

(абзац введен Федеральным законом от 06.06.2005 N 58-ФЗ)

2) в сумме, израсходованной налогоплательщиком 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.

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 144-ФЗ)

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.

В фактические расходы на приобретение квартиры, комнаты или доли (долей) в них могут включаться:

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 144-ФЗ)

расходы на приобретение квартиры, комнаты, доли (долей) в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме;

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 144-ФЗ)

расходы на приобретение отделочных материалов;

расходы на работы, связанные с отделкой квартиры, комнаты.

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 144-ФЗ)

Принятие к вычету расходов на достройку и отделку приобретенного дома или отделку приобретенной квартиры, комнаты возможно в том случае, если в договоре, на основании которого осуществлено такое приобретение, указано приобретение незавершенных строительством жилого дома, квартиры, комнаты (прав на квартиру, комнату) без отделки или доли (долей) в них.

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 144-ФЗ)

Общий размер имущественного налогового вычета, предусмотренного настоящим подпунктом, не может превышать 1 000 000 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.

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 144-ФЗ)

Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик представляет:

при строительстве или приобретении жилого дома (в том числе не оконченного строительством) или доли (долей) в нем - документы, подтверждающие право собственности на жилой дом или долю (доли) в нем;

при приобретении квартиры, комнаты, доли (долей) в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме - договор о приобретении квартиры, комнаты, доли (долей) в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме, акт о передаче квартиры, комнаты, доли (долей) в них налогоплательщику или документы, подтверждающие право собственности на квартиру, комнату или долю (доли) в них.

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 144-ФЗ)

Указанный имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику 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).

Постановлением Конституционного Суда РФ от 13.03.2008 N 5-П положение абзаца восемнадцатого подпункта 2 пункта 1 статьи 220 признано не противоречащим Конституции РФ, поскольку содержащееся в нем положение по своему конституционно-правовому смыслу во взаимосвязи с другими положениями Налогового Кодекса и в общей системе правового регулирования предполагает право родителя, приобретшего за счет собственных средств квартиру в общую долевую собственность со своими несовершеннолетними детьми, на получение имущественного налогового вычета в соответствии с фактически произведенными расходами в пределах общего размера данного вычета, установленного законом.

При приобретении имущества в общую долевую либо общую совместную собственность размер имущественного налогового вычета, исчисленного в соответствии с настоящим подпунктом, распределяется между совладельцами в соответствии с их долей (долями) собственности либо с их письменным заявлением (в случае приобретения жилого дома, квартиры, комнаты в общую совместную собственность).

(в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 144-ФЗ)

Положения абзаца девятнадцатого подпункта 2 пункта 1 статьи 220 (в ред. Федерального закона от 29.11.2007 N 284-ФЗ) вступают в силу с 1 января 2008 года, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня официального опубликования и не ранее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на доходы физических лиц (опубликован в "Собрании законодательства РФ" - 03.12.2007, в "Российской газете" - 04.12.2007). Указанные положения распространяются на правоотношения, возникшие с 1 января 2008 года.

Имущественный налоговый вычет, предусмотренный настоящим подпунктом, не применяется в случаях, если оплата расходов на строительство или приобретение жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них для налогоплательщика производится за счет средств работодателей или иных лиц, средств материнского (семейного) капитала, направляемых на обеспечение реализации дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей, за счет выплат, предоставленных из средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов, а также в случаях, если сделка купли-продажи жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них совершается между физическими лицами, являющимися взаимозависимыми в соответствии со статьей 20 настоящего Кодекса.

(в ред. Федерального закона от 29.11.2007 N 284-ФЗ)

Повторное предоставление налогоплательщику имущественного налогового вычета, предусмотренного настоящим подпунктом, не допускается.

Если в налоговом периоде имущественный налоговый вычет не может быть использован полностью, его остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования.

(пп. 2 в ред. Федерального закона от 20.08.2004 N 112-ФЗ)

2. Имущественные налоговые вычеты (за исключением имущественных налоговых вычетов по операциям с ценными бумагами) предоставляются на основании письменного заявления налогоплательщика при подаче им налоговой декларации в налоговые органы по окончании налогового периода, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2000 N 166-ФЗ, от 30.05.2001 N 71-ФЗ, от 20.08.2004 N 112-ФЗ)

Имущественный налоговый вычет при определении налоговой базы по операциям с ценными бумагами предоставляется в порядке, установленном статьей 214.1 настоящего Кодекса.

(абзац введен Федеральным законом от 30.05.2001 N 71-ФЗ)

3. Имущественный налоговый вычет, предусмотренный подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи, может быть предоставлен налогоплательщику до окончания налогового периода при его обращении к работодателю (далее в настоящем пункте - налоговый агент) при условии подтверждения права налогоплательщика на имущественный налоговый вычет налоговым органом по форме, утверждаемой федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов.

Налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета у одного налогового агента по своему выбору. Налоговый агент обязан предоставить имущественный налоговый вычет при получении от налогоплательщика подтверждения права на имущественный налоговый вычет, выданного налоговым органом.

**Право на получение налогоплательщиком имущественного налогового вычета у налогового агента в соответствии с настоящим пунктом должно быть подтверждено налоговым органом в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня подачи письменного заявления налогоплательщика, документов, подтверждающих право на получение имущественного налогового вычета, которые указаны в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи.**

**В случае, если по итогам налогового периода сумма дохода налогоплательщика, полученного у налогового агента, оказалась меньше суммы имущественного налогового вычета, определенной в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи, налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в порядке, который предусмотрен пунктом 2 настоящей статьи.**

**(п. 3 введен Федеральным законом от 20.08.2004 N 112-ФЗ)**

**Образцы документов**

**Образец заявления  
о предоставлении имущественного налогового вычета  
налоговым органом в связи с продажей имущества**

В инспекцию ФНС России  
по Энскому району г. Энска  
от Иванова Ивана Ивановича,  
зарегистрированного по адресу:  
Россия, г. Энск, ул. Строителей, д. 8,  
корп. 1, кв. 27  
(паспорт: 18 01 875978, выдан РУВД  
Северного района г. Энска 17.12.2001;  
ИНН 344300000001),  
контактные телефоны:  
раб. тел. 01-02-03, дом. тел. 03-02-01

**Заявление**

Прошу предоставить мне в соответствии со ст. 220 Налогового кодекса РФ по доходам, полученным в 2007 г., имущественный налоговый вычет в сумме 200 000 (двести тысяч) рублей, полученных мною в связи с продажей по договору от 25 мая 2007 г. принадлежавшего мне более 3 лет (дата приобретения - 12 января 2000 г.) автомобиля марки "Ауди А6".

Документы, подтверждающие право на вычет, прилагаются.

30 марта 2008 г.

Иванов /Иванов И.И./

**Образец заявления  
о предоставлении имущественного налогового вычета  
налоговым органом в связи с приобретением жилья**

В инспекцию ФНС России  
по Энскому району г. Энска  
от Иванова Ивана Ивановича,  
зарегистрированного по адресу:  
Россия, г. Энск, ул. Строителей, д. 8,  
корп. 1, кв. 27  
(паспорт: 18 01 875978, выдан РУВД  
Северного района г. Энска 17.12.2001;  
ИНН 344300000001),  
контактные телефоны:  
раб. тел. 01-02-03, дом. тел. 03-02-01

**Заявление**

Прошу предоставить мне в соответствии со ст. 220 Налогового кодекса РФ по доходам, полученным в 2007 г., имущественный налоговый вычет в сумме 1 000 000 (один миллион) рублей, направленных на приобретение квартиры в г. Энске, ул. Строителей, д. 8, корп. 1, кв. 17.

При приобретении указанной квартиры средства целевых кредитов или займов не использовались.

Документы, подтверждающие право на вычет, прилагаются.

30 марта 2008 г.

Иванов /Иванов И.И./

**Образец заявления  
о подтверждении права налогоплательщика  
на получение имущественного налогового вычета  
у работодателя**

В инспекцию ФНС России  
по Энскому району г. Энска  
от Петрова Ивана Ивановича,  
зарегистрированного по адресу:  
Россия, г. Энск, ул. Строителей, д. 18,  
корп. 2, кв. 72

**Заявление**

Прошу подтвердить мое право на получение имущественного налогового вычета в сумме 1 000 000 (один миллион) рублей, направленных на приобретение квартиры в г. Энске, ул. Строителей, д. 18, корп. 2, кв. 72, а также в сумме 123 000 (сто двадцать три тысячи) рублей по суммам, направленным на погашение процентов по целевому кредиту, израсходованному на приобретение указанной квартиры.

Документы, подтверждающие право на вычет, прилагаются.

Прошу выдать уведомление для представления работодателю (налоговому агенту) ЗАО "Аваль" (ИНН N 344300770001, КПП N 772421014).

30 октября 2007 г.

Петров /Петров И.И./

Форма уведомления о подтверждении права налогоплательщика на получение имущественного налогового вычета у работодателя (Приложение к Приказу ФНС России от 07.12.2004 N САЭ-3-04/147@)

**Образец заявления  
о возврате излишне уплаченного налога  
в связи с получением  
имущественного налогового вычета**

В инспекцию ФНС России  
по Энскому району г. Энска  
от Иванова Ивана Ивановича,  
зарегистрированного по адресу:  
Россия, г. Энск, ул. Строителей, д. 8,  
корп. 1, кв. 27  
(паспорт: 18 01 875978, выдан РУВД  
Северного района г. Энска 17.12.2001;  
ИНН 344300000001),  
контактные телефоны:  
раб. тел. 01-02-03, дом. тел. 03-02-01

**Заявление**

В связи с получением мною имущественного налогового вычета в 2007 г. прошу причитающуюся к возврату сумму налога на доходы физических лиц перечислить на мой банковский счет по следующим реквизитам: л/сч 40404440400444400444 Энское ОСБ N 86111111, р/сч 35601111230312456789, к/сч 30101810400000000111, БИК 044525622, ИНН 344300000001.

30 июня 2008 г.

Иванов /Иванов И.И./

Перечень работ  
по доведению до полной готовности квартир  
и помещений, подлежащих коммерческой реализации

Квартиры

Вариант N 1 - при наличии в реализуемых квартирах предусмотренных проектом внутриквартирных несущих стен и перегородок владельцами выполняются работы:

1. Установка внутриквартирных дверей.
2. Установка подоконников.
3. Окончательная отделка квартир (включая устройство полов с теплозвукоизоляцией, штукатурку дверных откосов, окраску стен и потолков).
4. Внутриквартирная разводка водопровода и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса.
5. Внутриквартирная разводка сетей TV, телефонизация, радиофикация, домофонная сеть с установкой оконечных устройств.
6. Установка автономных дымовых пожарных извещателей.
7. Установка электроплит и электрозвонков.
8. Устройство встроенной мебели и антресолей.

Вариант N 2 - при отсутствии в реализуемых квартирах внутриквартирных перегородок владельцами выполняются работы:

1. Устройство межкомнатных перегородок.
2. Установка внутриквартирных дверей.
3. Установка подоконников.
4. Отделка квартир, включая устройство стяжек, полов с теплозвукоизоляцией, штукатурку, шпаклевку (за исключением несущих конструкций), окраску стен, потолков.
5. Внутриквартирная разводка водопровода и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса.
6. Внутриквартирная электроразводка с установкой оконечных устройств, электрозвонков и электроплит.
7. Внутриквартирная разводка TV, телефонизация, радиофикация, домофонная сеть с установкой оконечных устройств.
8. Установка автономных дымовых пожарных извещателей.
9. Устройство встроенной мебели и антресолей.

Встроенно-пристроенные помещения

1. Устройство перегородок в соответствии с утвержденным проектом.
2. Установка дверей.
3. Установка подоконников.
4. Отделочные работы, включая устройство стяжек, полов с теплоизоляцией, штукатурку, шпаклевку и окраску стен и потолков.
5. Монтаж систем противопожарной автоматики и дымоудаления, охранно-пожарной сигнализации.
6. Внутренние разводки водопровода и канализации с установкой сантехприборов, сантехфаянса и запорной арматуры.
7. Установка приборов учета тепла, воды и электроэнергии.
8. Внутренние электроразводки с установкой оконечных устройств и светильников.
9. Внутренние разводки TV, телефонизация, радиофикация, домофонная сеть с установкой оконечных устройств.
10. Монтаж систем вентиляции, кондиционирования воздуха и других инженерных систем, предусмотренных проектом.
11. Монтаж технологического оборудования.

Примечание. Принятая схема договорных взаимоотношений между подрядчиком - монтирующей тепло-, водосчетчики организацией и эксплуатацией предусматривает своевременную их установку по заявке владельца квартиры.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### Предисловие

1. Имущественные налоговые вычеты: общая характеристика
    - Что такое налоговый вычет?
    - Какие доходы могут быть уменьшены на сумму имущественного налогового вычета?
    - Основания для получения имущественного налогового вычета
    - Процедура получения имущественного налогового вычета
    - Последствия получения налогоплательщиком права на вычет
  2. Имущественный налоговый вычет при продаже имущества
    - 2.1. Основания для получения вычета при продаже имущества
      - Лица, имеющие право на вычет
      - Виды сделок по продаже имущества, дающие право на вычет
      - Размер вычета
      - Порядок расчета сроков владения имуществом, продажа которого дает право на вычет
      - Особенности расчета и получения вычета при продаже имущества, находящегося в общей собственности
      - Порядок получения имущественного налогового вычета
    - 2.2. Дополнительные возможности налогоплательщика в случае отказа от использования права на получение имущественного налогового вычета при продаже имущества
    - 2.3. Реальные последствия, достоинства и недостатки получения имущественного налогового вычета от продажи имущества
  3. Имущественный налоговый вычет по расходам на строительство либо приобретение жилого объекта
    - 3.1. Основания для получения вычета при строительстве или приобретении жилья
      - Состав имущества, приобретение или строительство которого дает право на вычет
      - Ограничения в праве на получение вычета
      - Размер вычета
      - Особенности получения имущественного налогового вычета при приобретении недвижимости по жилищному сертификату
      - Особенности получения имущественного налогового вычета при приобретении долей в недвижимом имуществе
    - 3.2. Документальное оформление имущественного налогового вычета
      - Общие требования к оформлению заявления о получении имущественного налогового вычета
      - Общие требования к оформлению платежных документов, подтверждающих факт понесенных расходов в целях получения имущественного налогового вычета
      - Общие требования к оформлению документов, подтверждающих право собственности налогоплательщика на объект недвижимости
    - 3.3. Особенности получения имущественного налогового вычета при строительстве или приобретении отдельных объектов жилой недвижимости
      - Получение имущественного налогового вычета при строительстве жилого дома
      - Получение имущественного налогового вычета при приобретении жилого дома
      - Получение имущественного налогового вычета при приобретении не оконченного строительством жилого дома
      - Получение имущественного налогового вычета при приобретении квартиры
      - Получение имущественного налогового вычета при приобретении комнаты
      - Особенности получения вычета при приобретении нескольких комнат в одной квартире (покупка квартир, ранее являвшихся коммунальными)
    - 3.4. Получение вычета
      - Сроки, в которые налогоплательщик вправе заявить о своем праве на имущественный налоговый вычет
      - Особенности получения имущественного налогового вычета в случае продажи приобретенного объекта недвижимости
      - Особенности продления сроков использования имущественного налогового вычета
    - 3.5. Порядок получения имущественного налогового вычета
      - Порядок получения имущественного налогового вычета у работодателя
      - Порядок получения имущественного налогового вычета у налогового органа
      - Особенности проведения камеральной налоговой проверки документов, представленных налогоплательщиком
    - 3.6. Реальные последствия, достоинства и недостатки получения имущественного налогового вычета при строительстве или приобретении жилья
- Приложение 1. Налоговый кодекс РФ (извлечение)

Приложение 2. Образцы документов

Образец заявления о предоставлении имущественного налогового вычета налоговым органом в связи с продажей имущества

Образец заявления о предоставлении имущественного налогового вычета налоговым органом в связи с приобретением жилья

Образец заявления о подтверждении права налогоплательщика на получение имущественного налогового вычета у работодателя

Форма уведомления о подтверждении права налогоплательщика на получение имущественного налогового вычета у работодателя

Образец заявления о возврате излишне уплаченного налога в связи с получением имущественного налогового вычета

Приложение 3. Перечень работ по доведению до полной готовности квартир и помещений, подлежащих коммерческой реализации

THE BOOK IS MADE BY

**A X I - R O S E**

A X I - R O S E @ Y A . R U