

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

13.06.2017 № 03-04-07/38031

На № _____

Федеральная налоговая служба

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел письмо Федеральной налоговой службы от 28.04.2017 № БС-4-11/8199@ по вопросу предоставления имущественного налогового вычета при приобретении квартиры по договору участия в долевом строительстве и на основании статьи 34² Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) разъясняет следующее.

Подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса предусмотрено, что при определении размера налоговой базы в соответствии с пунктом 3 статьи 210 Кодекса налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилых домов, квартир, комнат или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них.

В соответствии с пунктом 3 статьи 220 Кодекса имущественный налоговый вычет, предусмотренный подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса, предоставляется с учетом особенностей, предусмотренных пунктом 3 статьи 220 Кодекса.

В частности, в соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 220 Кодекса в фактические расходы на приобретение квартиры могут включаться расходы на приобретение прав на квартиру в строящемся доме.

В подпункте 6 пункта 3 статьи 220 Кодекса указано, что для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик представляет в налоговый орган договор участия в долевом строительстве и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником

долевого строительства, подписанный сторонами, - при приобретении прав на объект долевого строительства (квартиру или комнату в строящемся доме).

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов, являются предметом регулирования Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Согласно пункту 1 статьи 4 Федерального закона по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Пунктом 1 статьи 5 Федерального закона, в частности, предусмотрено, что в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента, в целях определения имущественного налогового вычета в расходы на приобретение прав на квартиру в строящемся доме может включаться сумма денежных средств, фактически уплаченных участником долевого строительства застройщику в размере цены договора участия в долевом строительстве.

Директор Департамента



А.В. Сазанов