Письмо МинФина России №03-04-05/7-145

от 27 февраля 2013 года

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу получения имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц и в соответствии со ст. 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Из обращения следует, что налогоплательщик в 2012 г. заключил договор долевого участия в строительстве дома. Акт приема-передачи квартиры планируется получить в III квартале 2014 г. При этом налогоплательщик является пенсионером и с 1 августа 2012 г. не работает. Вместе с тем имеет доходы, облагаемые по ставке 13 процентов, в виде дополнительной пенсии из негосударственного пенсионного фонда.

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 220 Кодекса при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной им, в частности, на приобретение на территории Российской Федерации квартиры, комнаты или доли (долей) в них, но не более 2 000 000 руб.

Имущественные налоговые вычеты, предусмотренные пп. 2 п. 1 ст. 220 Кодекса, предоставляются за тот налоговый период, в котором возникло право на их получение, или в последующие налоговые периоды вне зависимости от периода, когда налогоплательщик нес расходы по приобретению вышеуказанного имущества.

В соответствии с абз. 22 пп. 2 п. 1 ст. 220 Кодекса документом, необходимым для подтверждения права на имущественный налоговый вычет при приобретении квартиры, комнаты, доли (долей) в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме, является договор на приобретение 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.

Таким образом, в случае приобретения квартиры в строящемся доме по договору участия в долевом строительстве имущественный налоговый вычет может быть получен до регистрации права собственности на квартиру при оформлении акта приема-передачи квартиры.

Поскольку акт приема-передачи квартиры планируется получить в III квартале 2014 г., то налогоплательщик вправе получить имущественный налоговый вычет в налоговом органе по доходам 2014 г.

В соответствии с абз. 29 пп. 2 п. 1 ст. 220 Кодекса у налогоплательщиков, получающих пенсии в соответствии с законодательством Российской Федерации, в случае отсутствия у них доходов, облагаемых по налоговой ставке, установленной п. 1 ст. 224 Кодекса, остаток имущественного вычета может быть перенесен на предшествующие налоговые периоды, но не более трех.

Так как налогоплательщик имеет доходы, облагаемые по ставке 13 процентов, в виде дополнительной пенсии из негосударственного пенсионного фонда, оснований для применения положения абз. 29 пп. 2 п. 1 ст. 220 Кодекса не имеется.

Согласно абз. 28 пп. 2 п. 1 ст. 220 Кодекса, 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.

*Заместитель директора Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики С.В.Разгулин*