



## ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### ФАБУЛА

Семья из четырех человек в декабре 2011 года приобрела квартиру. Право собственности оформлено на четверых членов семьи в равных долях (долевая собственность). Состав семьи: отец – работающий пенсионер, мать – неработающий пенсионер, дочь – работающая, внучка – несовершеннолетняя, не работающая (далее – семья Ивановых).

Низкая правовая грамотность населения РФ в области права и налогового права в частности, порождает большое количество проблем связанных с тем как, когда и кому положен возврат Налога на Доходы Физических лиц (далее – НДФЛ).

Вышеназванная семья обратилась за консультацией по данному вопросу. В связи с объемом ответа, считаем целесообразней подготовить правовое заключение.

### ПОСТАВЛЕННЫЕ ВОПРОСЫ:

1. Положен ли вычет НДФЛ при покупке квартиры?
2. В каком размере положен вычет НДФЛ?
3. Кому, с учетом состава семьи, положен вычет НДФЛ?
4. Как распределяется налоговый вычет между собственниками при долевой собственности?
5. Как происходит вычет НДФЛ?

**Примечание:** здесь и далее по тексту под «**вычетом**» понимается «**возврат**»

### ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ:

*1) Положен ли вычет НДФЛ при покупке квартиры?*

Согласно пп.1 п.2 ст. 220 Налогового Кодекса РФ 1. при определении размера налоговой базы в соответствии с пунктом 3 статьи 210 настоящего Кодекса налогоплательщик имеет право на получение налоговых вычетов в сумме фактически произведенных расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома, или доли (долей) в них.

Таким образом, при покупке квартиры семья Ивановых вправе обратиться в Налоговый орган для получения вычета НДФЛ при покупке квартиры. При этом стоит упомянуть, что данный вычет является самым популярным вычетом у физических лиц. Объясняется это тем, что он направлен на стимулирование граждан к улучшению своих жилищных условий.

*2) В каком размере положен вычет НДФЛ?*

Указанный имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику в отношении доходов, с которых в налоговом периоде (календарном году) налог на доходы физических лиц был фактически уплачен в бюджет по ставке 13 процентов.

Согласно п. 2 ст. 217 Кодекса пенсии по государственному пенсионному обеспечению и трудовые пенсии, назначаемые в порядке, установленном действующим законодательством, не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц.

Таким образом, если в налоговом периоде у налогоплательщика отсутствовали доходы, облагаемые налогом на доходы физических лиц по ставке 13 процентов, воспользоваться имущественным налоговым вычетом, предусмотренным пп. 2 п. 1 ст. 220 Кодекса, за этот период он не вправе.

Из этого можно сделать вывод, что в рассматриваемой ситуации право на вычет НДФЛ имеют отец – работающий пенсионер, дочь – работающая. Мать – неработающий пенсионер и внучка – несовершеннолетняя, не работающая, не имеют право на вычет НДФЛ так как у них отсутствовали доходы, облагаемые налогом на доходы физических лиц по ставке 13 процентов (из этого правила есть исключения (см. следующий ответ)).

Общий размер имущественного налогового вычета, предусмотренного настоящим подпунктом, не может превышать 2 000 000 рублей.

*3) Кому, с учетом состава семьи, положен вычет НДФЛ?*

Состав семьи: отец – работающий пенсионер, мать – неработающий пенсионер, дочь – работающая, внучка – несовершеннолетняя, не работающая. Квартира оформлена в общей долевой собственности. Следовательно каждому лицу принадлежит по ¼ доли в квартире.

Как было указано в ответе на первый вопрос, налоговый вычет по НДФЛ при покупке квартиры предоставляется налогоплательщику. *Следует определить кого под налогоплательщиком понимает Налоговый Кодекс РФ, ведь в данном случае присутствует несовершеннолетний?*

Статьей Налогоплательщиками налога на доходы физических лиц (далее в настоящей главе - налогоплательщики) признаются физические лица, являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации, а также физические лица, получающие доходы от источников, в Российской Федерации, не являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации. Налоговыми резидентами признаются физические лица, фактически находящиеся в Российской Федерации не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев. Период нахождения физического лица в Российской Федерации не прерывается на периоды его выезда за пределы Российской Федерации для краткосрочного (менее шести месяцев) лечения или обучения.

Таким образом, НК РФ не ставит в зависимость дееспособность лица от возможности быть налогоплательщиком. Следовательно все члены семьи Ивановых являются налогоплательщиками и имеют право на вычет НДФЛ.

*4) Как распределяется налоговый вычет между собственниками при долевой собственности?*

При приобретении имущества в общую долевую собственность размер вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей (долями) собственности<sup>1</sup> (абз. 25 пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ).

Отметим, что участник долевой собственности не может передать вычет в отношении своей доли в имуществе другому участнику<sup>2</sup>.

Таким образом, отец, дочь, мать и внучка владеют по 1/4 доли квартиры каждый. Соответственно, имущественный налоговый вычет каждому совладельцу может быть предоставлен в размере 337 500 руб. (1 350 000 руб. x 1/4 доли).

Если с работающим отцом и дочерью все достаточно прозрачно и определено, то в отношении несовершеннолетней внучки и неработающей пенсионерки матери достаточно неопределенно.

По общему правилу родители, имеющие несовершеннолетних детей, расходуют собственные средства на приобретение квартиры в общую с детьми долевую собственность. В таком случае имеют право применить имущественный вычет в соответствии с фактически произведенными расходами без распределения по долям, т.е. в полном объеме. Разумеется, в

<sup>1</sup> Письма Минфина России от 26.08.2011 N 03-04-05/7-606, от 13.08.2010 N 03-04-05/7-459, от 18.06.2010 N 03-04-05/7-339, УФНС России по г. Москве от 25.02.2011 N 20-14/4/017446@, от 19.10.2010 N 20-14/4/109495@

<sup>2</sup> Письма УФНС России по г. Москве от 28.07.2009 N 20-14/4/077296, от 12.05.2009 N 20-14/4/046504

пределах общего размера вычета<sup>3</sup>. К такому выводу пришел Конституционный Суд РФ в Постановлении от 13.03.2008 N 5-П.

Такая трактовка положений пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, установленная Конституционным Судом РФ, применяется начиная с момента вступления в силу части второй Налогового кодекса РФ<sup>4</sup>.

Заметим, что в Постановлении N 5-П судьи рассмотрели ситуацию, когда имущество приобреталось одним родителем в общую долевую собственность с несовершеннолетним ребенком. Однако Минфин России поясняет, что и в случае покупки недвижимости обоими супругами и оформлении ее в общую долевую собственность с несовершеннолетними детьми можно получить вычет в отношении доли детей<sup>5</sup>.

Однако в данном случае у каждого члена семьи своя доля в имуществе. В связи с этим возникает вопрос о том, как родители могут распределить между собой вычет, относящийся к доле детей. Ведь соглашение о распределении вычета между супругами оформляется только при приобретении жилья в совместную собственность (абз. 25 пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ). Передача права на данный вычет одним супругом в пользу другого ст. 220 НК РФ не предусмотрена.

Для решения этой проблемы представляется целесообразнее рекомендовать супругам (участникам долевой собственности) самим решить, кто из них в каком размере будет увеличивать свой вычет за счет доли ребенка в имуществе.

Как было указано выше согласно п. 2 ст. 217 Кодекса пенсии по государственному пенсионному обеспечению и трудовые пенсии, назначаемые в порядке, установленном действующим законодательством, не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц. Если в налоговом периоде у налогоплательщика отсутствовали доходы, облагаемые налогом на доходы физических лиц по ставке 13 процентов, воспользоваться имущественным налоговым вычетом, предусмотренным пп. 2 п. 1 ст. 220 Кодекса, за этот период он не вправе. Данное положение относится к неработающей пенсионерки матери.

При этом в Письме ФНС РФ от 23.06.2010 N ШС-20-3/885 указано, что вопрос, за какие налоговые периоды налогоплательщик вправе выбирать вычет по расходам, действующими положениями пп. 2 п. 1 ст. 220 Кодекса не урегулирован. Возможны следующие варианты его решения.

1. Налоговая база корректируется за любой налоговый период, в котором налогоплательщик получал доходы, облагаемые по ставке 13%, без применения каких-либо сроков давности.

2. С учетом положений ст. 78 Кодекса налоговая база корректируется не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году, в котором налогоплательщик обратился за вычетом. Может также учитываться то обстоятельство, что расходы должны быть осуществлены до истечения первого налогового периода, за который подается декларация.

3. Налоговая база корректируется за любой налоговый период начиная с того, в котором у налогоплательщика возникло право на вычет. Этот подход согласуется с положениями абз. 2 п. 2 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 20.10.2005 N 387-О.

Таким образом, если выход на пенсию произошел в 2011г. (в год покупки квартиры) то мать может по своему усмотрению потребовать произвести налоговый вычет за 2010г. или 2009г. когда она работала и за нее производились отчисления. При этом следует помнить, что Письма ФНС РФ не являются нормативным актом, а носят рекомендательный характер и применение такого акта необязательно.

<sup>3</sup> см. также Письма Минфина России от 19.07.2011 N 03-04-05/7-523, от 19.07.2011 N 03-04-05/7-521, от 15.07.2011 N 03-04-05/7-518, от 07.07.2011 N 03-04-05/5-492, от 06.07.2011 N 03-04-05/5-487, ФНС России от 26.11.2009 N 3-5-04/1737, УФНС России по г. Москве от 10.06.2011 N 20-14/4/56685@, от 10.03.2010 N 20-14/024709

<sup>4</sup> Письма Минфина России от 26.08.2010 N 03-04-05/9-499, от 28.04.2009 N 03-04-05-01/254, ФНС России от 26.11.2009 N 3-5-04/1737, от 19.06.2009 N 3-5-04/835@

<sup>5</sup> Письма Минфина России от 30.03.2011 N 03-04-05/9-199, от 25.03.2011 N 03-04-05/9-191, от 08.02.2011 N 03-04-05/7-67

Однако, чтобы избежать претензий со стороны налоговых органов, рекомендуем обратиться за дополнительными разъяснениями в налоговую инспекцию по месту своего жительства по вопросам увеличения своего вычета за счет доли ребенка в имуществе, а так же по вопросу, за какие налоговые периоды налогоплательщик-пенсионер вправе выбирать вычет.

#### *5) Как происходит вычет НДФЛ?*

Чтобы получить имущественный вычет в налоговый орган необходимо подать декларацию по НДФЛ (абз. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ).

Однако учитывайте, что вычет предоставляется на основании письменного заявления (абз. 24 пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ). Его следует приложить к декларации.

Как указывает УФНС России по г. Москве в письме от 08.06.2010 N 20-14/4/060462@ к декларации следует приложить справку по форме 2-НДФЛ, полученную у налогового агента. Указанная справка должна быть представлена в оригинале<sup>6</sup>.

Отметим, что Налоговый кодекс РФ такого требования не содержит. Поэтому непредставление данной справки не может служить основанием для отказа в вычете.

Однако во избежание конфликтов с налоговыми органами справку все же лучше представить. Это поможет ускорить процесс получения вычета.

#### *Примечание*

*Справки о доходах по форме 2-НДФЛ выдаются бухгалтерией организации по заявлению налогоплательщика (п. 3 ст. 230 НК РФ).*

Помимо декларации в налоговый орган также необходимо представить документы, подтверждающие ваши права на жилье, а именно (абз. 22 пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ):

- при приобретении квартиры, комнаты, доли (долей) в них - договор о приобретении квартиры, комнаты, доли (долей) в них, акт о передаче квартиры, комнаты, доли (долей) в них налогоплательщику и документы, подтверждающие право собственности налогоплательщика на квартиру, комнату или долю (доли) в них<sup>7</sup>;

Факт оплаты жилья или земельного участка должен подтверждаться соответствующими платежными документами, оформленными в установленном порядке. В ст. 220 НК РФ приведен примерный перечень таких документов. К ним, в частности, относятся 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 др. (абз. 24 пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, УФНС России по г. Москве от 04.02.2010 N 20-12/4/011219, от 01.02.2010 N 20-14/4/009499).

Как видно, перечень документов, подтверждающих факт осуществления расходов по приобретению имущества, является открытым. Следовательно, налогоплательщик вправе представить и иные платежные документы, которые свидетельствуют о его расходах (Определение Конституционного Суда РФ от 18.12.2003 N 472-О, Постановления ФАС Дальневосточного округа от 27.10.2004 N Ф03-А51/04-2/2670).

Если расчеты осуществляются между физическими лицами, то подтвердить расходы можно каким-либо из следующих документов:

- распиской продавца о получении суммы, указанной в договоре купли-продажи. Нотариально заверять ее не требуется (ст. 161 ГК РФ). При этом в расписке обязательно должны быть указаны Ф.И.О. продавца, его адресные и паспортные данные, сделана запись о сумме переданных продавцу денежных средств, проставлены подпись продавца и дата<sup>8</sup>;

- договором купли-продажи, в котором присутствует запись о том, что на момент его подписания расчеты полностью завершены или произошла передача денежных средств<sup>9</sup>.

<sup>6</sup> Письмо УФНС России по г. Москве от 10.04.2009 N 20-14/4/034564@

<sup>7</sup> см. дополнительно Письма Минфина России от 05.08.2011 N 03-04-05/1-550, от 05.10.2010 N 03-04-05/9-594 (п. 1), от 30.09.2010 N 03-04-05/7-572, УФНС России по г. Москве от 10.03.2011 N 20-14/4/21815@, от 06.05.2010 N 20-14/4/047896@, от 14.04.2010 N 20-14/4/039129@

<sup>8</sup> Письма УФНС России по г. Москве от 12.01.2011 N 20-14/4/000752@

<sup>9</sup> Письма Минфина России от 19.07.2011 N 03-04-05/7-525, от 06.07.2011 N 03-04-05/7-483

- передаточным актом или договором купли-продажи имущества, которые содержат все элементы расписки. Следует учитывать, что в передаточном акте или в договоре должна содержаться запись о конкретной денежной сумме. Указания на то, что расчеты между продавцом и покупателем полностью произведены, недостаточно (Письма УФНС России по г. Москве от 12.01.2011 N 20-14/4/000752@).

Подводя итог вышесказанному можно сделать следующие выводы:

Во-первых, при покупке квартиры в долевую собственность все собственники имеют право на налоговый вычет в размере пропорциональном его доле в праве долевой собственности.

Во-вторых, право на налоговый вычет имеют все работающие собственники. Пенсионеры и несовершеннолетние не работающие, имеют право на вычет, но это теоретический вывод, а прямых указаний на это обстоятельство в Налоговом Кодексе РФ нет. Рекомендуем обратиться в налоговый орган по месту вашего жительства для уточнения этих обстоятельств.

Образец заявления  
на предоставление имущественного налогового вычета  
по расходам на приобретение жилья

**В Инспекцию ФНС России по Миассу**  
456300, Челябинская область, г.Миасс, пр.  
Автозаводцев, 63

**От Сидоровой Светланы Матвеевны**  
Адрес: г. Миасс, пер. Автомеханический, д. 7,  
кв. 60  
телефон: 317-85-72  
ИНН: 773001628770

**Заявление о предоставлении имущественного налогового вычета**

Прошу по доходам 2010 г. предоставить мне имущественный вычет в размере 2 000 000 (Двух миллионов) руб. по суммам, затраченным на приобретение квартиры. Данное жилье расположено по адресу: г. Миасс, пер. Автомеханический, д. 7, кв. 60.

Приложение:

- 1) копия договора купли-продажи квартиры;
- 2) копия расписки об уплате мною денег и их получении продавцом за проданную мне квартиру;
- 3) копия свидетельства о праве собственности на квартиру.

11 февраля 11  
"--" ----- 20-- г.  
(дата)

Сидорова С.М.  
-----  
(подпись)