

## **Письмо Федеральной налоговой службы от 1 сентября 2014 г. № БС-3-11/2928@ “О налогообложении доходов физических лиц”**

Федеральная налоговая служба рассмотрела повторное обращение о порядке предоставления имущественных налоговых вычетов и в дополнение к письму ФНС России от 26.05.2014 № БС-3-11/1815@ сообщает следующее.

Из обращения, а также приложенных к нему материалов следует, что реализованная в 2013 году квартира была приобретена в браке. Также, находясь в браке, заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома от 16.01.2013 и получено свидетельство о государственной регистрации права собственности от 21.11.2013 на переданную по вышеуказанному договору квартиру.

В соответствии с положениями Гражданского и Семейного кодексов Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех ее участников.

При этом граждане свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. То есть условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Таким образом, физические лица вправе определить любой порядок распределения между ними доходов от продажи квартиры, находящейся в их общей совместной собственности.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01.01.2014) (далее - Кодекс) налогоплательщик при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи, в частности, квартир или доли (долей) в них, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 рублей.

При реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами этого имущества по договоренности между ними.

В то же время в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере фактически произведенных им расходов, но не более 2 000 000 рублей, в частности, на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации квартир или доли (долей) в них.

При приобретении имущества в общую совместную собственность размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их письменным заявлением.

В соответствии с абзацем 22 подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса документом, необходимым для подтверждения права на имущественный налоговый вычет при приобретении прав на квартиру в строящемся доме, является договор на приобретение прав на квартиру в строящемся доме, а также акт о ее передаче налогоплательщику.

**Учитывая изложенное, если продажа и приобретение квартиры (с оформлением документов, подтверждающих передачу квартиры) произведены в одном налоговом периоде (календарный год), то налогоплательщик имеет право на получение одновременно имущественных налоговых вычетов, предусмотренных подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса, путем уменьшения суммы дохода, полученного в этом же налоговом периоде и подлежащего налогообложению по налоговой ставке, установленной пунктом 1 статьи 224 Кодекса, на сумму имущественных налоговых вычетов, предусмотренных при продаже и приобретении квартир.**