



Предоставление имущественного налогового вычета при покупке жилья: спорные ситуации

Е.В. Тарасова

Рассмотрим отдельные ситуации, когда возникают споры при заявлении права на имущественный налоговый вычет по НДФЛ.

Напомним, что при определении размера налоговой базы по НДФЛ налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме фактически произведенных им расходов на новое строительство либо приобретение на территории РФ квартиры или доли (долей) в ней, но не более 2 млн руб., а также в сумме расходов на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от российских организаций или индивидуальных предпринимателей и фактически израсходованным на новое строительство либо приобретение квартиры на террито-

рии РФ (ст. 220 НК РФ в ред. от 19.07.2009 № 202-ФЗ).

Приобретение жилья военнослужащим — участником накопительно-ипотечной системы

Согласно п. 5 ст. 220 НК РФ имущественный налоговый вычет при покупке жилья не предоставляется, если оплата расходов на строительство или приобретение квартиры или доли (долей) в ней производится, в частности, за счет выплат, предоставленных из средств федерального бюджета.

Таким образом, право на имущественный налоговый вычет налогоплательщик может реализовать только в случае направления на вышеуказанные цели собственных денежных средств.

Граждане, являющиеся военнослужащими, могут приобретать жилье по накопительно-ипотечной системе (НИС), предусмотренной Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ (далее — Закон № 117-ФЗ).

На именных накопительных счетах участников этой системы формируются средства для жилищного обеспечения. Указанные накопления на основании решения федерального органа исполнительной вла-

Ключевые слова:
имущественный
налоговый вычет,
покупка жилья,
рассрочка, ипотека

Key words:
property tax
deduction, buying
a home, installment,
mortgage

Рассматриваются особенности реализации права на имущественный налоговый вычет при приобретении жилья в следующих случаях: если налогоплательщик является военнослужащим — участником накопительно-ипотечной системы; если жилье приобретено по договору с ЖСК, в рассрочку; если оно принято по наследству и находится под обременением — ипотекой.

The article is devoted to overview of peculiarities of realizing the right on property-related tax deduction in case of dwelling purchase in the following situations: if a tax payer is a military man and participant of the savings and mortgage system; if the dwelling is purchased under the contract with condominium by installment; if it is accepted by right of succession and is under home mortgage.

сти за счет средств федерального бюджета дополняются до расчетного размера денежных средств, которые мог бы накопить конкретный участник за время от даты предоставления таких средств до даты, когда общая продолжительность его военной службы в календарном исчислении составила 20 лет (без учета дохода от инвестирования). То есть военнослужащему фактически предоставляется целевой жилищный заем.

Таким образом, приобретение квартиры и погашение обязательств по ипотечному кредиту (займу) осуществляются полностью или частично уполномоченным федеральным органом. Соответственно, имущественный налоговый вычет участнику НИС может быть предоставлен применительно к общей сумме расходов на приобретение жилья, уменьшенной на сумму денежных средств, полученных на эти цели из средств федерального бюджета согласно Закону № 117-ФЗ.

Однако налогоплательщики, оспаривая решения налоговых органов об отказе в предоставлении имущественного налогового вычета в подобных ситуациях, указывают на то, что в соответствии с Законом № 117-ФЗ средства федерального бюджета, по общему правилу, предоставляются на возвратной основе и потому их можно считать собственными денежными средствами военнослужащего.

Конституционный Суд РФ в определении от 24.06.2014 № 1429-О разъяснил, что средства федерального бюджета предоставляются на безвозмездной основе. Участник НИС обязан возратить суммы, уплаченные уполномоченным федеральным органом в погашение целевого жилищного займа, с процентами только при досрочном увольнении с военной службы (п. 2 ст. 15 Закона № 117-ФЗ). Таким образом, суд пришел к выводу, что положения НК РФ во взаимосвязи с нормами Закона № 117-ФЗ, предусматривающими возвратный характер бюджетного финансирования жилищного обеспечения военнослужащих, не могут расцениваться как нарушающие конституционные права граждан.

Приведем несколько примеров. Военнослужащий в связи с приобретением квартиры подал в налоговый орган декларацию на получение имущественного налогового вычета со всей стоимости квартиры. Налоговый орган требование налогоплательщика удовлетворил и возвратил военнослужащему соответствующую сумму налога. Через некоторое время налоговый орган провел в отношении военнотружующего

шего выездную налоговую проверку, в ходе которой установил, что квартира приобретена в рамках НИС обеспечения военнослужащих жильем, и предложил вернуть в бюджет излишне возмещенную сумму налога. Поскольку военнослужащий добровольно налог не уплатил, налоговый орган обратился в суд. Суды первой и апелляционной инстанций требования налогового органа поддержали (апелляционное определение Мурманского областного суда от 04.03.2015 по делу № 33-649).

Другой пример. Налоговым органом подтверждено право военнослужащего на получение имущественного налогового вычета в связи с приобретением квартиры. Вышестоящим налоговым органом по результатам проверки решение налогового органа о возврате НДФЛ было отменено (ст. 31 НК РФ), поскольку военнослужащим—участником НИС квартира приобретена за счет бюджетных средств. В адрес военнослужащего было направлено требование об уплате излишне возмещенного налога. Псковский городской суд Псковской области вынес решение от 17.06.2015 по делу № 2-2411/2015 о взыскании с военнослужащего незаконно полученного НДФЛ.

Иная ситуация, когда жилое помещение, находящееся в федеральной собственности, передается военнослужащему на безвозмездной основе и он за счет собственных средств оплачивает общую площадь жилого помещения, превышающую установленную в ст. 15.1 Федерального закона от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» норму. В этом случае имущественный налоговый вычет также может быть применен только к сумме расходов, уплаченных налогоплательщиком за счет собственных средств.

Для получения имущественного налогового вычета в данной ситуации военнослужащему необходимо представить в налоговый орган подтверждающие документы, а именно:

- соглашение об оплате площади, превышающей норму предоставления жилого помещения;
- свидетельство о регистрации права собственности на имущество;
- платежные документы об оплате площади за счет собственных денежных средств военнослужащего.

Таким образом, для разрешения вопроса о правомерности заявления имущественного налогового вычета по НДФЛ военнослужащим следует оценить все фактические обстоятельства приобретения жилья: получение бюджетных средств, характер кредитования, превышение установлен-

ной законом нормы приобретаемой площади, форму оплаты и природу затрат.

Приобретение жилья в рассрочку

С 01.01.2014 ст. 220 НК РФ действует в редакции Федерального закона от 23.07.2013 № 212-ФЗ. Имущественный налоговый вычет по НДФЛ на новое строительство, приобретение жилых домов, квартир, комнат, земельных участков, доли (долей) в указанном имуществе предоставляется в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на приобретение (строительство) одного или нескольких таких объектов. При этом общий размер этого вычета не может превышать 2 млн руб.

Если физическое лицо воспользовалось имущественным вычетом по НДФЛ в размере менее 2 млн руб. по одному из названных объектов, то остаток недоиспользованного вычета можно применить при покупке другого объекта недвижимости. В письме Минфина России от 05.09.2014 № 03-04-07/44576 разъясняется, что, если оплата приобретенной квартиры (дома, комнаты и т. п.) производится в рассрочку, налогоплательщик вправе ежегодно корректировать размер причитающегося ему имущественного вычета на сумму, уплаченную им за приобретение жилья в соответствующем налоговом периоде при документальном подтверждении данного факта.

В отношении предоставления имущественного вычета при приобретении жилья до 01.01.2014 нормы ст. 220 НК РФ звучали иным образом: вычет предоставлялся однократно по одному жилому объекту. Позиция Минфина России, выраженная в письмах от 16.05.2014 № 03-04-05/23304, 02.02.2015 № 03-04-07/3957, 05.09.2014 № 03-04-07/44576, сводилась к следующему: возможность корректировки размера заявленного и полученного имущественного вычета, в том числе в связи с ежегодной уплатой предоставленной рассрочки, НК РФ не предусмотрена. Налогоплательщик вправе получить соответствующий имущественный налоговый вычет в размере фактически произведенных расходов только в случае обращения за его получением после полной оплаты стоимости жилья согласно договору купли-продажи. При этом налогоплательщик может самостоятельно определять период обращения за получением вычета по НДФЛ при выполнении законно установленных условий.

Учитывая данную позицию Минфина России, налоговые органы отказывали в возврате дополнительно

заявленных сумм НДФЛ с рассрочки, если те не были указаны в первоначальной декларации (причины: повторность обращения за получением вычета и отсутствие переходящего остатка в соответствующей сумме).

Судебная практика по данному вопросу складывалась неоднозначно.

Некоторые суды считали, что при приобретении квартиры в рассрочку отсутствует повторность предоставления имущественного налогового вычета, так как речь идет об одном объекте недвижимости. Заявитель, заключивший договор купли-продажи квартиры с условием рассрочки платежа, оказывался в худшем положении по сравнению с лицом, заключившим такой же договор, но с условием единовременного платежа в данном периоде (апелляционное определение Омского областного суда от 22.04.2015 по делу № 33-2599/2015).

Кировский районный суд г. Омска в решении от 16.03.2015 по делу № 2-1452/2015, наоборот, указал, что возможность корректировки размера заявленного и полученного имущественного налогового вычета, в том числе в связи с ежемесячной уплатой предоставленной рассрочки, редакцией подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, действовавшей до 01.01.2014, не предусмотрена.

Минфин России в письме от 25.11.2015 № 03-00-08/68507 уточнил свою позицию по данному вопросу. По его мнению, обращение за имущественным налоговым вычетом в нескольких налоговых периодах в случае оплаты одного и того же приобретенного объекта недвижимости в рассрочку нельзя рассматривать как повторное, а следует считать аналогичным переносу на будущие периоды остатка неиспользованного налогового вычета. Кроме того, финансовое ведомство указало, что законодательством о налогах и сборах (в том числе в редакции, действовавшей до 01.01.2014) возможность получения вычета в полном объеме не ставится в зависимость от формы оплаты приобретаемого имущества: в виде единовременно платежа (в том числе за счет заемных средств) или в рассрочку.

Таким образом, в настоящее время вопрос о предоставлении имущественного налогового вычета при приобретении жилья в рассрочку можно считать урегулированным.

В подобных ситуациях решения должны приниматься на основании имеющихся документов по купле-продаже жилья, исходя из его первоначальной стоимости, формы его оплаты, учитывая фактические пере-

числения денежных средств по кредитным договорам при рассрочке платежей с целью определения их принадлежности к указанному договору приобретения конкретного объекта жилья.

Покупка квартир по договору с ЖСК

Рассмотрим ситуацию, когда членом жилищно-строительного кооператива (далее — ЖСК) паевой взнос за квартиру полностью выплачен в одном году, а акт приема-передачи квартиры подписан в следующем году.

Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик должен представить в налоговый орган договор о приобретении квартиры и документы, подтверждающие право собственности на указанную квартиру (подп. 6 п. 3 ст. 220 НК РФ).

Член ЖСК, имеющий право на паенакопления, полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, предоставленную ему кооперативом, приобретает право собственности на указанное имущество (п. 4 ст. 218 ГК РФ).

Таким образом, для приобретения членом кооператива права собственности на жилое или иное помещение должны быть соблюдены два условия:

- ЖСК должен передать помещение члену кооператива;
- член кооператива должен полностью внести свой паевой взнос.

Документом, подтверждающим передачу члену ЖСК квартиры, является акт приема-передачи квартиры, оформленный в установленном порядке, или любой иной документ, подтверждающий такое предоставление (передачу).

В случае полного внесения членом ЖСК паевого взноса и оформления в установленном порядке акта приема-передачи квартиры или любого иного документа, подтверждающего такое предоставление (передачу), налогоплательщик—член ЖСК имеет право на получение имущественных налоговых вычетов, предусмотренных подпунктами 3, 4 п. 1 ст. 220 НК РФ.

Если паевой взнос был полностью выплачен налогоплательщиком в одном году, а акт приема-передачи квартиры подписан в следующем году, имущественный налоговый вычет может быть получен налогоплательщиком по доходам начиная с года подписания такого акта и за последующие годы.

Такая позиция сформирована как в налоговых органах, так и в судах.

Принятие по наследству имущества, находящегося под обременением — ипотекой

Днем открытия наследства является день смерти гражданина (п. 1 ст. 1114 ГК РФ).

Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации (п. 4 ст. 1152 ГК РФ).

Лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество, в том числе в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем (п. 1 ст. 38 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Поскольку приобретение налогоплательщиком имущества в порядке наследования обусловлено принятием на себя обязанностей по ипотечному кредиту, наследник вправе претендовать на получение имущественного налогового вычета в порядке, установленном ст. 220 НК РФ, в сумме фактически произведенных им расходов по оплате задолженности по ипотечному кредиту, в том числе процентов за его пользование.

Например, наследодателем в 2011 году была приобретена квартира с привлечением средств ипотечного кредита. После смерти наследодателя в 2012 году право собственности на указанное имущество перешло к наследнику. При этом с момента вступления в наследство налогоплательщик оплачивал задолженность по ипотечному кредиту, в том числе проценты за пользование указанным кредитом. В данной ситуации наследник может заявить право на имущественный налоговый вычет в сумме фактически оплаченной задолженности по ипотечному кредиту, включая проценты за его пользование, начиная с периода, в котором им осуществлена первая уплата по кредитному договору. **НПП**

об авторе



Е.В. Тарасова,

заместитель начальника Управления досудебного урегулирования налоговых споров ФНС России, государственный советник РФ 2-го класса
avtor1@nalogkodeks.ru