

Письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ

от 19 июля 2011 г. N 03-04-05/7-525

Вопрос: В мае 2010 года мною были куплены 18/52 долей квартиры. В договоре купли-продажи есть запись: "По соглашению сторон отчуждаемые 18/52 долей квартиры продаются за сумму 1250000 рублей, которую "Покупатель" уплатил "Продавцу" полностью до подписания настоящего договора". В феврале 2011 года мною подана налоговая декларация по налогу на доходы физических лиц за 2010 год, а также договор купли-продажи, свидетельство о государственной регистрации права, акт приёма-передачи объекта недвижимости, заявление с просьбой предоставить мне имущественный налоговый вычет с суммы покупки данных долей квартиры.

Прошу разъяснить: необходима ли в данном случае расписка продавца о получении денег от покупателя? В тексте договора купли-продажи содержится запись, что покупатель полностью выплатил продавцу до подписания настоящего договора указанную сумму, а также паспортные и адресные данные продавца и покупателя и их подписи, т.е. договор купли-продажи содержит все необходимые для расписки реквизиты.

Ответ: Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел Ваше обращение от 20.04.2011 по вопросу получения имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц и в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

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

Согласно абзацу двадцать четвертому подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику на основании письменного заявления налогоплательщика, а также платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих факт уплаты им денежных средств по произведенным расходам (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки и другие документы).

Следовательно, представление налогоплательщиком документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих факт произведенных налогоплательщиком расходов на приобретение квартиры, комнаты или доли (долей) в них, является одним из обязательных условий предоставления физическому лицу имущественного налогового вычета, предусмотренного подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса.

При расчетах между физическими лицами следует учесть, что в соответствии с положениями статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств подтверждается распиской в получении исполнения.

Если в текст договора включено положение о том, что на момент подписания договора расчеты между сторонами произведены полностью, исполнение обязательств и факт уплаты денежных средств по договору, по нашему мнению, также можно считать подтвержденными.

Заместитель директора Департамента

С.В. Разгулин