# Министерство финансов Российской Федерации: Письмо № 03-04-05/9-569 от 28.04.2012

**Вопрос:**В 2010 году я продала квартиру, находившуюся в моей собственности менее 3 лет. Квартиру я покупала за 1 500 000 руб., продала за 1 850 000 руб. Таким образом, потенциальный доход, с точки зрения уплаты НДФЛ, составил 350 000 руб. Подпункт 1 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса РФ дает мне право уменьшить сумму облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов. То есть я имею право уменьшить сумму 350 000 руб. на сумму расходов, связанных с квартирой, при условии их документального подтверждения. В частности были произведены следующие расходы:

- погашение процентов по ипотечному кредиту в сумме 89369,56 руб.

- оплата тарифа за ведение ссудного счета по кредитному договору в сумме 15000 руб.

- оплата госпошлины за регистрацию права собственности на квартиру в сумме 750 руб.

- оплата услуг риелтора в сумме 50000 руб.

- оплата страхования квартиры в сумме 1015 руб.

- расходы на покупку и установку металлической двери в сумме 14500 руб.

То есть фактически мои расходы на квартиру составили не 1 500 000 руб., а 1 670 634,56 рублей. Продав ее за 1 850 000 руб., мой реальный доход от продажи квартиры составил 179 365,44 руб., НФДЛ с данной суммы мной уже уплачен.

Я просила ИФНС предоставить мне имущественный налоговый вычет согласно подп. 1 п. 1 ст. 220 в сумме 170 634,56 руб., но согласно принятому решению (с учетом изменений, внесенных УФНС России по РК) к вычету приняты лишь расходы на погашение процентов по ипотечному кредиту в сумме 89369,56 руб. Остальные расходы в сумме 81265 руб. налоговые органы к вычету не принимают, и получается, что я должна заплатить НДФЛ не с доходов, а с расходов, произведенных мной на квартиру.

Оба налоговых органа ссылаются в своих решениях на подп. 2 п. 1 ст. 220 Налогового кодекса РФ, который устанавливает закрытый перечень расходов. Но данный пункт следует применять только в случае, когда физическое лицо заявляет налоговый вычет в связи с покупкой квартиры. Я же заявляю право на налоговый вычет в связи с продажей квартиры, находящейся в собственности менее 3 лет. И в данном случае следует применять только подп. 1 п. 1 ст. 220 Налогового кодекса РФ, в котором нет никаких ссылок на закрытый перечень расходов, указанный в подп. 2 п. 1 той же статьи.

На основании вышеизложенного прошу разъяснить: имею ли я право уменьшить сумму облагаемых НДФЛ доходов от продажи квартиры на вышеуказанные расходы?

**Ответ:**Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо 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 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи, в частности, жилых домов, квартир, комнат и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 рублей.

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного данным подпунктом, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.

Из рассматриваемого письма следует, что налогоплательщиком были произведены следующие расходы:

- приобретение квартиры;

- погашение процентов по ипотечному кредиту;

- оплата тарифа за ведение ссудного счета по кредитному договору;

- оплата госпошлины за регистрацию права собственности на квартиру;

- оплата услуг риелтора;

- оплата страхования квартиры;

- покупка и установка металлической двери.

Таким образом, при продаже, находившейся в собственности квартиры налогоплательщика менее трех лет, налоговая база может быть уменьшена на сумму документально подтвержденных расходов по приобретению квартиры, оказанию риелторских услуг, а также расходов по уплате процентов по ипотечному кредиту, израсходованному на приобретение квартиры.

При этом дополнительные расходы (в частности, оплата тарифа за ведение ссудного счета по кредитному договору; оплата страхования квартиры; покупка и установка металлической двери), по мнению Департамента, не являются расходами, связанными с приобретением квартиры, и не уменьшают доходы, полученные от ее продажи.