Федеральной налоговой службой получена жалоба Х (далее – Заявитель, Х)
от 16.10.2018 на решения ИФНС России (далее – Инспекция) от 14.05.2018 об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения и решение Управления Федеральной налоговой службы по Белгородской области (далее – Управление) от 30.07.2018.

Как следует из материалов, представленных Управлением, Инспекцией проведены камеральные налоговые проверки деклараций по налогу на доходы физических лиц (далее – НДФЛ) за 2014, 2015, 2016 годы, представленных
Х 25.11.2017.

Инспекцией по результатам камеральных налоговых проверок деклараций по НДФЛ за 2014, 2015, 2016 годы составлены акты от 14.03.2018 и вынесены решения от 14.05.2018 об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения, которыми Заявителю отказано в предоставлении имущественного налогового вычета по НДФЛ и в возврате НДФЛ за 2014 год в размере 66 094 рублей, за 2015 год – 78 461 рублей, за 2016 год – 79 680 рублей.

Заявитель, считая решения Инспекции от 14.05.2018 необоснованными, обратился через Инспекцию в Управление с апелляционной жалобой от 20.06.2018. Решением Управления от 30.07.2018 апелляционная жалоба Х оставлена без удовлетворения.

В жалобе, поступившей в Федеральную налоговую службу, Х выражает несогласие с отказом в предоставлении имущественного налогового вычета по НДФЛ по декларациям за 2014 – 2016 годы и считает, что при вынесении оспариваемых решений налоговыми органами не выяснены в полном объеме обстоятельства, имеющие значение по существу дела.

Х считает выводы Инспекции в решениях от 14.05.2018 и Управления в решении от 30.07.2018 не соответствующими фактическим обстоятельствам и имеющимся в материалах проверки доказательствам, что является основанием для их отмены.

Х сообщает, что 25.11.2017 представила в Инспекцию декларации по НДФЛ за 2014, 2015, 2016 годы, в которых заявила имущественный налоговый вычет по НДФЛ по расходам на приобретение 7/10 доли квартиры. По результатам камеральных налоговых проверок деклараций по НДФЛ за 2014, 2015, 2016 годы Инспекция пришла к выводу о том, что Х не представлены платежные документы, подтверждающие фактические расходы на приобретение доли в указанной квартире.

Заявитель указывает, что в соответствии с договором купли – продажи
от 10.11.2014 приобретена за 2 350 000 рублей в общую долевую собственность Х (7/10 доли) и ФЛ 1 (3/10 доли) квартира.

Х сообщает о том, что для приобретения указанной квартиры по расписке
от 08.11.2014 предоставила ФЛ 1 денежные средства в размере 1 150 000 рублей; на сумму 1 200 000 рублей оформлен кредитный договор от 10.11.2014, согласно которому она совместно с ФЛ 1 являются заемщиками. Таким образом, Х и ФЛ 1 являются солидарными залогодателями, имеющими один счет в банке (оформленный на ФЛ 1), необходимый для расчетов по оплате за указанную квартиру.

Заявитель, ссылаясь на справку Банка от 04.09.2017, сообщает, что кредит в размере 1 200 000 рублей предоставлен на покупку спорной квартиры ФЛ 1 и Х, которые своевременно погашали кредит.

Х считает несоответствующими действительности выводы налоговых органов об отсутствии платежных документов, подтверждающих уплату денежных средств по договору купли – продажи квартиры от 10.11.2014, поскольку она перечисляла денежные средства на открытый счет в Банк кредитора ФЛ 1.

Заявитель также считает, что отсутствие доверенности, уполномочивающей ФЛ 1 производить от её имени расчеты с продавцом за квартиру, не является основанием для отказа Инспекцией в предоставлении имущественного налогового вычета, поскольку они являются равнозначными кредиторами.

Х указывает, что Инспекцией не дана правовая оценка относительно предоставления ФЛ 1 имущественного налогового вычета по расходам на приобретение 3/10 доли спорной квартиры.

В жалобе Х указывает, что ФЛ 1 является её зятем.

На основании вышеизложенного Х просит отменить решение Управления
от 30.07.2018 и предоставить имущественный налоговый вычет по НДФЛ в связи с приобретением 7/10 доли в квартире.

Федеральная налоговая служба, рассмотрев представленные Управлением документы, исследовав и оценив доводы Заявителя, сообщает следующее.

Как следует из информации, представленной Управлением, 25.11.2017 Х представила в Инспекцию декларации по НДФЛ за 2014, 2015, 2016 годы, в которых заявила имущественный налоговый вычет по НДФЛ в размере 1 645 000 рублей по расходам на приобретение 7/10 доли в праве собственности на квартиру; сумму документально подтвержденных расходов на приобретение квартиры, принимаемую для целей имущественного налогового вычета за 2014 год, в размере
508 412,45 рублей, за 2015 год - 604 544,05 рублей, за 2016 год - 532 043,50 рублей; остаток имущественного налогового вычета, переходящий на 2015 год, в размере 1 136 587,55 рублей, остаток имущественного налогового вычета на 2016 год -
532 043,50 рублей; сумму НДФЛ, подлежащую возврату из бюджета за 2014 год, в размере 66 094 рубля, за 2015 год - 78 461 рубля, за 2016 год - 79 680 рублей.

Заявитель с декларациями представил копии следующих документов: договора купли – продажи от 10.11.2014; акта приема – передачи квартиры
от 10.11.2014, кредитного договора от 10.11.2014; расписки от 10.11.2014; платежного поручения от 11.11.2014; приходных кассовых ордеров; выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и оригиналы справок по форме 2 – НДФЛ за 2014, 2015, 2016 годы.

Как следует из подпункта 1.1 пункта 1 договора купли - продажи
от 10.11.2014, продавец передала квартиру покупателям в общую долевую собственность в следующем соотношении: Х - 7/10 доли в праве общей долевой собственности и ФЛ 1 - 3/10 доли в праве общей долевой собственности.

Согласно подпункту 1.3 договора купли – продажи от 10.11.2014 квартира продается по цене 2 350 000 рублей.

В соответствии с подпунктом 1.6 указанного договора квартира приобретается покупателями за счет собственных средств и кредитных средств, предоставляемых Банком (кредитор) в соответствии с кредитным договором от 10.11.2014, заключенным между ФЛ 1, Х и кредитором.

Пунктом 2 договора купли – продажи от 10.11.2014 установлено, что аванс в размере 1 150 000 рублей выплачивается продавцу покупателями в день подписания указанного договора купли – продажи, при этом подтверждением оплаты денежных средств является представление копии расписки продавца о получении соответствующей суммы от покупателей, написанной собственноручно в присутствии кредитного специалиста и уполномоченного должностного лица Банка, заверенной продавцом и покупателем, как подтверждение факта написания расписки и ее подписания именно продавцом. Окончательный расчет с продавцом в сумме 1 200 000 рублей производится путем безналичного перечисления денежных средств ФЛ 1 со своего счета в Банке на счет продавца в Банке в течение двух рабочих дней со дня представления кредитору расписки, подтверждающей подачу сторонами документов, необходимых для регистрации перехода права собственности на квартиру к покупателям в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор купли – продажи от 10.11.2014 зарегистрирован 14.11.2014 Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Как следует из документов, представленных Управлением, Х в подтверждение произведенных расходов на приобретение 7/10 доли в праве собственности на квартиру представлена в Инспекцию копия расписки от 10.11.2014, из которой следует, что продавец получила от ФЛ 1 денежные средства в размере
1 150 000 рублей в качестве аванса за квартиру. Также представлена копия платежного поручения от 11.11.2014, на основании которого ФЛ 1 перечислил со своего счета в Банке на счет продавца в Банке по договору купли – продажи
от 10.11.2014 сумму в размере 1 200 000 рублей.

 Инспекцией в ходе проведения камеральных налоговых проверок деклараций по НДФЛ за 2014, 2015, 2016 годы установлено, что все расчеты с продавцом за квартиру осуществлялись ФЛ 1, в связи с чем сделан вывод о том, что Х неправомерно заявлено право на имущественный налоговый вычет по НДФЛ по расходам на приобретение квартиры, предусмотренный статьей 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), поскольку не представлены платежные документы, оформленные в установленном порядке, подтверждающие фактические расходы Х на приобретение доли в квартире, а также доверенность, уполномочивающую ФЛ 1 и (или) какое – либо иное лицо производить от Х расчеты с продавцом за квартиру.

На основании изложенного Инспекцией отказано Х в предоставлении имущественного налогового вычета по НДФЛ в сумме расходов на приобретение 7/10 доли в праве собственности квартиры в размере 1 645 000 рублей
(2 350 000х7/10), а именно: за 2014 год в размере 508 412,45 рублей, за 2015 –
604 544,05 рублей, за 2016 –532 043,50 рублей, и в возврате из бюджета НДФЛ за 2014 год в размере 66 094 рублей, за 2015 год – 78 461 рубля, за 2016 год –
79 680 рублей.

Вместе с тем, налоговыми органами не учтено следующее.

Порядок предоставления имущественного налогового вычета по НДФЛ определен статьей 220 Кодекса.

Согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса при определении размера налоговой базы по НДФЛ в соответствии с пунктом 3 статьи 210 Кодекса налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на приобретение на территории Российской Федерации жилых домов, квартир, комнат или доли (долей) в них.

 Подпунктом 1 пункта 3 статьи 220 Кодекса определено, что имущественный налоговый вычет по НДФЛ предоставляется в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации одного или нескольких объектов имущества, указанного в подпункте 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса, не превышающем
2 000 000 рублей.

Согласно подпункту 7 пункта 3 статьи 220 Кодекса имущественный налоговый вычет по НДФЛ предоставляется налогоплательщику на основании документов, подтверждающих возникновение права на указанный вычет, платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих произведенные налогоплательщиком расходы (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 другие документы).

 Пунктом 1 статьи 11 Кодекса установлено, что институты, понятия и термины гражданского, семейного и других отраслей законодательства Российской Федерации, используемые в Кодексе, применяются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства, если иное не предусмотрено Кодексом.

Положениями статей 549, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) предусмотрено, что по договору купли - продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество; передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 161 Гражданского кодекса сделки должны совершаться в простой письменной форме.

На основании статьи 162 Гражданского кодекса стороны имеют право ссылаться в подтверждение условий сделки, требующей письменной формы, на любые письменные доказательства.

При осуществлении расчетов между физическими лицами по сделкам купли - продажи недвижимого имущества подтвердить расходы можно каким - либо из следующих документов: распиской продавца о получении суммы, указанной в договоре купли - продажи; договором купли - продажи, нотариально удостоверяющим передачу определенной суммы денег от покупателя к продавцу; передаточным актом или договором купли - продажи имущества, который содержит все элементы расписки.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации в «Обзоре практики рассмотрения судами дел, связанных с применением главы
23 Налогового кодекса Российской Федерации», утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 21.10.2015, при приобретении гражданином объекта недвижимости в общедолевую собственность размер имущественного налогового вычета определяется исходя из суммы расходов на приобретение такого объекта, относящейся к доле гражданина в имуществе (доле в праве на имущество).

Как следует из материалов проверок, согласно расписки от 10.11.2014 продавец получила от ФЛ 1 (покупателя) денежные средства в размере
1 150 000 рублей в качестве аванса за квартиру, при этом расписка подписана в трехстороннем порядке и содержит подпись продавца, а также покупателей ФЛ 1 и Заявителя.

Как следует из пунктов 4 и 5 акта приема – передачи квартиры от 10.11.2014, аванс в размере 1 150 000 рублей за вышеуказанную квартиру уплачен покупателями, которыми в соответствии с договором купли – продажи от 10.11.2014 и актом приема – передачи от 10.11.2014 являются Х и ФЛ 1. Оставшаяся после аванса денежная сумма в размере 1 200 000 рублей уплачивается покупателем за счет кредитных средств путем безналичного перечисления денежных средств ФЛ 1 со своего счета в Банке на счет продавца в Банке в течение двух рабочих дней со дня представления в Банк расписки, подтверждающей подачу сторонами документов, необходимых для регистрации перехода права собственности на квартиру, в соответствии с кредитным договором от 10.11.2014.

Согласно кредитному договору от 10.11.2014, заключенному между Банком с одной стороны (кредитор), с другой стороны - ФЛ 1 и Х, именуемых в качестве солидарных заемщиков, имеющих солидарные права, обязанности и ответственность, кредитор обязуется предоставить заемщикам кредит в
сумме 1 200 000 рублей под 15,5 процентов годовых для приобретения в общедолевую собственность по договору купли – продажи от 10.11.2014 квартиру.

Согласно пунктам 1.1, 1.3.2 кредитного договора от 10.11.2014, банковский счет открыт на имя ФЛ 1; предоставленная сумма кредита в размере
1 200 000 рублей по распоряжению заемщика перечисляется в счет оплаты по договору приобретения путем безналичного перечисления на счет продавца в Банке.

Платежным поручением от 11.11.2014 ФЛ 1 произведено перечисление денежных средств в размере 1 200 000 рублей со своего счета в Банке на счет продавца в Банке; в назначении платежа указано: «денежные средства перечисляются в счет оплаты квартиры по договору купли – продажи от 10.11.2014 в рамках ипотечного кредитования на приобретение готового жилья от ФЛ 1 и Заявителя.

Согласно материалам камеральных налоговых проверок деклараций по НДФЛ за 2014 – 2015 годы, Х перечислены на банковский счет открытый на имя ФЛ 1, денежные средства на общую сумму 737 847,95 рублей, что подтверждается приходными кассовыми ордерами от 20.12.2014, от 16.03.2015, от 21.05.2015,
от 22.06.2015, от 21.07.2015, от 20.01.2016, от 17.02.2016, от 22.03.2016,
от 18.04.2016, от 16.05.2016, от 16.06.2016, от 21.07.2016, от 19.06.2017,
от 13.07.2017.

Кроме того, в материалах камеральных налоговых проверок имеются представленные Заявителем в Инспекцию квитанции терминала Банка за период с 2015 по 2017 годы о перечислении на банковский счет ФЛ 1 в денежных средств с назначением платежа пополнение счета и погашение кредита на общую сумму
508 350 рублей.

При таких обстоятельствах, учитывая представление Заявителем с декларациями по НДФЛ за 2014 – 2016 годы документов, в том числе: расписки
от 10.11.2014, кредитного договора от 10.11.2014, платежного поручения
от 11.11.2014, приходных кассовых ордеров, Федеральная налоговая служба приходит к выводу об отсутствии в материалах камеральных налоговых проверок доказательств того, что Х не производилась оплата по договору купли – продажи
от 10.11.2014 своей доли (7/10) в праве собственности на квартиру. В этой связи, основания для отказа Х в праве на имущественный налоговый вычет по НДФЛ по расходам на приобретение спорного объекта отсутствуют.

Иные доводы Х, приведенные в жалобе, оценка которых не нашла отражения в тексте настоящего решения, не имеют самостоятельного значения для разрешения спора по существу.

На основании вышеизложенного Федеральная налоговая служба, руководствуясь пунктом 3 статьи 140 Налогового кодекса Российской Федерации, отменяет решения ИФНС России от 14.05.2018 об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения и решение Управления Федеральной налоговой службы от 30.07.2018.