



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В ПОМОЩЬ НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКУ

*Определение момента возникновения
права собственности для целей
налогообложения дохода от продажи имущества
и момента возникновения права на получение
имущественного налогового вычета
при приобретении жилья*





УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В ПОМОЩЬ НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКУ

*Определение момента возникновения
права собственности для целей
налогообложения дохода от продажи имущества
и момента возникновения права на получение
имущественного налогового вычета
при приобретении жилья*

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о налогах и сборах освобождаются от налогообложения доходы, полученные налогоплательщиком налоговым резидентом Российской Федерации от продажи имущества, находившегося в его собственности три года и более.

Если имущество находилось в собственности физического лица менее трёх лет, то на него возлагается обязанность по представлению налоговой декларации, в которой налогоплательщик заявляет о полученном от продажи имущества доходе, определяет налогооблагаемый доход, исчисляет и уплачивает налог на доходы физических лиц.

При заполнении налоговой декларации формы № 3–НДФЛ нередко возникают затруднения в связи с тем, как определить момент возникновения права собственности на проданное недвижимое имущество, к которому в большинстве случаев относятся земельные участки, жилые дома, квартиры, комнаты, садовые

домики, дачи, гаражи (гаражные боксы), а также другое недвижимое имущество, не являющееся жилыми помещениями.

Ведь собственником проданного недвижимого имущества налогоплательщик мог стать, участвуя в жилищном, жилищно-строительном, дачном, гаражном или ином потребительском кооперативе, либо в порядке наследования, а также по различным гражданско-правовым сделкам – купля-продажа, мена, дарение, участие в долевом строительстве.

Свободное участие в гражданских правоотношениях должно сопровождаться оформлением правоустанавливающих документов – договоров, соглашений, свидетельств, актов, справок и других документов, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации, – на основании которых осуществляется государственная регистрация права собственности и физическому лицу выдаётся правоудостоверяющий документ – свидетельство о государственной регистрации права.

Уже много лет государство стимулирует граждан к улучшению жилищных условий путём предоставления налогоплательщикам имущественного налогового вычета в связи с приобретением жилья.

При получении такого вычета налогоплательщику частично компенсируются его собственные затраты на приобретение жилого дома, квартиры, комнаты или земельного участка с расположенным на нём жилым домом путём возврата уплаченного им налога на доходы физических лиц.

Право на такой вычет возникает у налогоплательщика, начиная с доходов того года, которым да-

тировано свидетельство о государственной регистрации права собственности на приобретённое жильё, а в некоторых случаях, начиная с доходов того года, которым датирован акт о передаче жилья налогоплательщику при условии принятия им этого жилья от застройщика после полной оплаты строительства.

Рассмотрим несколько ситуаций, касающихся как момента возникновения права собственности на продаваемое имущество, так и момента возникновения права на получение имущественного налогового вычета при приобретении жилья.

*Управление Федеральной налоговой службы
по Свердловской области*



СОДЕРЖАНИЕ

- 5 Определение момента возникновения права собственности на продаваемое налогоплательщиком имущество
- 9 Определение момента возникновения права на имущественный налоговый вычет в связи с приобретением жилья

ОПРЕДЕЛЕНИЕ МОМЕНТА ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРОДАВАЕМОЕ НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКОМ ИМУЩЕСТВО



Срок нахождения в собственности имущества, перешедшего к налогоплательщику в порядке наследования, исчисляется **с даты смерти наследодателя** (основание – пункт 2 статьи 218, статьи 1112–1114 и пункт 4 статьи 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации).





Срок нахождения в собственности имущества, приобретённого участником жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, исчисляется **с даты подписания акта о предоставлении (передаче) имущества налогоплательщику при полной выплате паевого взноса** (основание – пункт 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации).





Срок нахождения в собственности имущества, приобретённого по договору участия в долевом строительстве, исчисляется **с даты государственной регистрации права собственности** (основание – пункт 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).





Срок нахождения в собственности имущества, приобретённого по договорам купли–продажи, дарения или мены, исчисляется **с даты государственной регистрации права собственности** (основание – пункт 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Дата
заключения
договора



Дата
полной оплаты,
подтверждённой
платёжными
документами
(кроме дарения
или мены)



Дата
государственной
регистрации права
собственности



Момент
возникновения
права
собственности



ОПРЕДЕЛЕНИЕ МОМЕНТА ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА НА ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ В СВЯЗИ С ПРИОБРЕТЕНИЕМ ЖИЛЬЯ



При приобретении жилья участником жилищного или жилищно-строительного кооператива право на получение вычета возникает, начиная с доходов того года, которым датирован **акт о предоставлении (передаче) жилья налогоплательщику при полной выплате паевого взноса** (основание – пункт 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпункт 6 пункта 3 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации).

Дата заключения
договора (соглашения)
с кооперативом



Дата полной выплаты
паевого взноса, подтверж-
дённой платёжными
документами



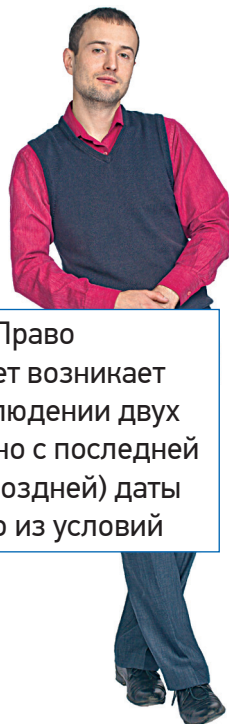
Дата подписания
акта о предоставлении
(передаче) жилья
налогоплательщику



Дата государственной
регистрации права
собственности



Право
на вычет возникает
при соблюдении двух
условий, но с последней
(самой поздней) даты
одного из условий





При приобретении жилья по договору участия в долевом строительстве право на получение вычета возникает, начиная с доходов того года, которым датирован **акт о передаче жилья налогоплательщику при условии принятия этого жилья от застройщика после полной оплаты строительства** (основание – подпункт 6 пункта 3 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации).

Дата
заключения
договора участия
в долевом
строительстве



Дата
полной оплаты,
подтверждённой
платёжными документами



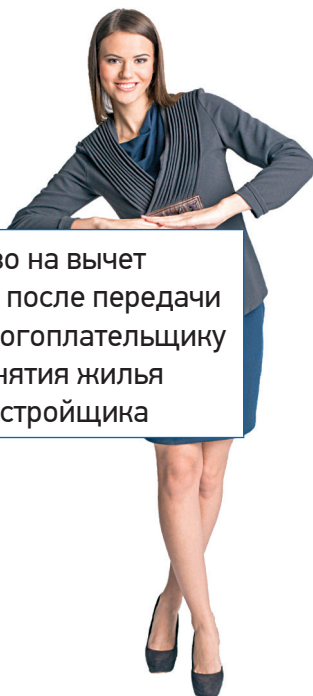
Дата
подписания акта
о передаче жилья
налогоплательщику



Право на вычет
возникает после передачи
жилья налогоплательщику
и принятия жилья
от застройщика



Дата
государственной
регистрации права
собственности





При приобретении жилья по договору купли–продажи или мены право на получение вычета возникает, начиная с доходов того года, которым датировано **свидетельство о государственной регистрации права собственности** (основание – подпункт 6 пункта 3 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации).

Дата
заключения
договора



Дата
полной оплаты,
подтверждённой
платёжными документами
(кроме мены)



Дата
государственной
регистрации права
собственности



Момент
возникновения
права на получение
вычета





При приобретении жилья по договору купли–продажи с обременением (ипотека) право на получение вычета возникает, начиная с доходов того года, которым датировано **первоначальное свидетельство о государственной регистрации права собственности** (основание – подпункт 6 пункта 3 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации).

Дата
заключения
договора



Дата
полной оплаты,
подтверждённой
платёжными документами



Дата
государственной
регистрации права
собственности
с обременением
(ипотека)



Момент
возникновения
права на получение
вычета



Дата
государственной
регистрации
права собственности
после снятия
обременения (ипотека)

