

Korpus Prava

PRIVATE WEALTH

ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ
В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ
ЗА ФЕВРАЛЬ 2017

ФНС России разъяснила, что налогоплательщики вправе претендовать на получение имущественного вычета по НДФЛ в отношении жилья, купленного до 2001 г., с учетом ограничений действующего налогового законодательства (письмо ФНС России от 20 января 2017 г. № БС-3-11/379@ «О предоставлении имущественного налогового вычета»)

Напомним, что глава 23 «Налог на доходы физических лиц» была введена в Налоговый кодекс в 2001 г. (Федеральный закон от 5 августа 2000 г. № 118-ФЗ «О введении в действие части второй Налогового кодекса Российской Федерации и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации о налогах»; далее — Закон № 118-ФЗ).

Нормы, предусмотренные в данной главе, применяются к правоотношениям, возникшим после ее введения в действие (ст. 31 Закона № 118-ФЗ).

Таким образом, с 1 января 2001 г. предоставление физическим лицам имущественного налогового вычета в связи с приобретением жилья осуществляется в соответствии с положениями главы 23 «Налог на доходы физических лиц» НК РФ. При этом сумма вычета в 2001 г. составляла 600 тыс. руб. (подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ).

Налоговики также обратили внимание на то, что отказ в предоставлении имущественного налогового вычета приведет к нарушению прав налогоплательщиков, которые не воспользовались вычетом по подоходному налогу при покупке жилья до 2001 г. (подп. «в» п. 6 ст. 3 Закона РФ от 7 декабря 1991 г. № 1998-1 «О подоходном налоге с физических лиц»). В законе, который

перестал действовать после введения главы 23 «Налог на доходы физлиц» НК РФ, в частности, предусматривался вычет по подоходному налогу при покупке жилья. Его можно было произвести в пределах пятидесятикратного размера МРОТ, учитываемого за три года подряд, начиная с того года, в котором были приобретены жилой дом или квартира, дача, садовый домик либо начато строительство жилья. Также вычет можно было получить в отношении сумм погашенных кредитов и процентов по ним. При этом размер вычета не мог превышать размер совокупного дохода физлица за три года. Вычет предоставлялся однократно, причем получить его можно было только через работодателя.

В настоящее время для получения имущественного вычета необходимо обратиться в налоговый орган с заявлением, документами, подтверждающими право собственности на жилье и доходы налогоплательщика (подп. 6-7 п. 3 ст. 220 НК РФ).

Минфин России разъяснил, что при изъятии у физического лица имущества для государственных или муниципальных нужд размер имущественного налогового вычета по НДФЛ составит сумму выкупной стоимости земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости. Соответственно, налоговая база будет равна нулю (письмо Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 13 января 2017 г. № 03-04-05/1075)

Напомним, что убытки, причиненные ограничением прав собственников земельных участков,

землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме. В том числе компенсирована должна быть и упущенная выгода (подп. 4 п. 1 ст. 57 Земельного кодекса). Порядок возмещения убытков предусмотрен гражданским законодательством (ст. 62 Земельного кодекса).

В свою очередь под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права. Кроме того, к убыткам относятся утрата или повреждение имущества, то есть реальный ущерб, а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено — упущенная выгода (п. 2 ст. 15 Гражданского кодекса).

При этом освобождаются от уплаты НДФЛ только компенсационные выплаты в случае возмещения реального ущерба (п. 3 ст. 217 Налогового кодекса). Тогда как возмещение упущенной выгоды — это, по сути, компенсация неполученных доходов физлица. В данном случае НДФЛ

должен взиматься в общеустановленном порядке.

Вместе с тем при изъятии земельного участка либо иного имущества для государственных или муниципальных нужд собственник получает право на имущественный налоговый вычет в размере выкупной стоимости данного имущества (подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ).

Выкупная стоимость имущества включает в себя рыночную стоимость имущества, а также убытки, причиненные владельцу в связи с его изъятием (п. 7 ст. 32 Жилищного кодекса).

Соответственно, при исчислении НДФЛ доходы, полученные владельцем изъятого имущества, будут равны размеру имущественного вычета, а налоговая база равна нулю (абз. 3 п. 3 ст. 210 НК РФ).

Добавим также, что имущественный налоговый вычет предоставляется при подаче налогоплательщиком декларации в налоговые органы по окончании налогового периода (п. 7 ст. 220 НК РФ).

Настоящий обзор
был подготовлен специалистами
компании Korpus Prava.

Изложенные материалы являются
информационными и не могут служить
основанием для принятия конкретного
решения в бизнес-вопросах.

Для формирования правовой позиции
необходимо обращение к специалисту
для профессиональной консультации.

Moscow • Limassol • Hong Kong • Valletta • Riga

www.korpusprava.com