

*Korpus Prava*  
PRIVATE WEALTH

ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ  
В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ  
ЗА ИЮЛЬ 2017

## **Имущественный вычет по НДФЛ может быть предоставлен одному из супругов в полном объеме в случае изменения брачного договора и передачи ему кредитных обязательств**

Информация ФНС России «Условия предоставления имущественного налогового вычета могут быть пересмотрены при заключении брачного договора».

Супруги воспользовались правом на получение имущественного налогового вычета в связи с покупкой квартиры. Сумма вычета была распределена между супругами в равных долях. Впоследствии в брачный договор были внесены изменения, в соответствии с которыми квартира, а также все кредитные обязательства перешли к супруге.

Верховный Суд РФ в кассационном определении от 06.06.2017 № 5-КГ17-53 указал, что условия предоставления имущественного налогового вычета по процентам по ипотечному кредиту могут быть пересмотрены при заключении брачного договора.

Если при заключении брачного договора все имущественные права, а также обязанности по уплате кредита и процентов были переданы супруге в единоличное владение, то и право на вычет по процентам она может использовать полностью, независимо от первоначальной доли в собственности, так как в таком случае последующее погашение процентов производится ею в полном размере.

При расчете имущественного налогового вычета в расходы на приобретение прав на квартиру в строящемся доме включается сумма, фактически уплаченная участником долевого строительства по цене договора.

## **Информация ФНС России от 07.07.2017 «О размере имущественного налогового вычета при заключении договора долевого участия в долевом строительстве»**

Каждый налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере фактически произведенных расходов на приобретение на территории РФ квартиры.

ФНС России обращает внимание, что в фактические расходы на приобретение квартиры включаются расходы на приобретение прав на квартиру в строящемся доме.

Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет при приобретении прав на такую квартиру налогоплательщику необходимо представить в налоговый орган договор участия в долевом строительстве и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства застройщиком.

Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и на оплату услуг застройщика.

Как правило, такая формулировка может привести к вопросам о правомерности получения имущественного вычета в размере всей цены договора, поскольку положения статьи 220 НК РФ «Имущественные налоговые вычеты» не содержат оснований для предоставления вычета на оплату других расходов помимо расходов на приобретение квартиры (прав на квартиру в строящемся доме).

Однако стоит учитывать, что отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов, регулирует Федеральный закон

№ 214-ФЗ. Согласно ему по договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется построить и передать объект участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

При этом Федеральным законом предусмотрено, что в договоре указывается цена договора, то есть размер средств, подлежащих уплате участником долевого строительства.

Таким образом, при расчете имущественного налогового вычета в расходы на приобретение прав на квартиру в строящемся доме включается сумма, фактически уплаченная участником долевого строительства по цене договора.

### **Письмо ФНС России от 03.07.2017 № БС-4-21/12760@ «О перерасчетах налогов на имущество физических лиц»**

Расчеты (перерасчеты) налогов, отражаемые в налоговых уведомлениях, предназначенных для массового формирования и централизованного направления налогоплательщикам, не могут одновременно дублироваться в иных налоговых уведомлениях с «единичными» расчетами (перерасчетами).

Таким образом, если расчет (перерасчет) налога проведен в период кампании по массовому формированию и централизованному направлению налоговых уведомлений и у налогового органа имеются основания соответствующего информирования налогоплательщика (например, в рамках рассмотрения его обращения), в окончательном ответе налогоплательщику сообщается, что расчет (перерасчет) налоговых обязательств включен в налоговое уведомление, направляемое в рамках кампании по массовому формированию и централизованному направлению налоговых уведомлений.

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](http://www.korpusprava.com)