

Письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ

от 20 мая 2009 г. N 03-04-06-01/118

Вопрос: В 2003 году с привлечением ипотечного кредита мною была приобретена квартира по договору купли-продажи. Поиск самой квартиры для покупки проводила риэлторская компания. Она же контролировала ход выполнения сделки и оформление всех необходимых документов, включая договор купли-продажи, акт приема квартиры и другие документы, а также получения мной свидетельства на собственность.

После 2003 года в практике оформления документов при покупке квартиры появилась расписка между продавцом и покупателем о получении и передаче денег с указанием суммы сделки.

Заявление на налоговый вычет с необходимыми документами мною было подано в феврале 2009 года. Естественно, что я располагал только теми документами, которые сопровождали сделку в 2003 году и в которых не было расписки.

Несмотря на то, что в договоре купли-продажи квартиры и в акте приема-передачи указаны и сумма сделки, и подписи продавца и покупателя, их адреса налоговая инспекция продолжает требовать от меня документы, подтверждающие мои расходы на приобретение квартиры.

Являются ли предоставленные мной договор купли-продажи квартиры и акт приема-передачи документами, подтверждающими мои расходы на приобретение квартиры?

Ответ: Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел Ваше письмо по вопросу порядка предоставления имущественного налогового вычета при приобретении квартиры и в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса (в редакции Федерального закона от 29.12.2000 N 166-ФЗ) имущественный налоговый вычет в сумме, израсходованной налогоплательщиком на приобретение жилого дома или квартиры, предоставляется налогоплательщику на основании письменного заявления налогоплательщика и документов, подтверждающих право собственности на приобретенный (построенный) жилой дом или квартиру, а также платежных документов, оформленных в установленном порядке, подтверждающих факт уплаты денежных средств налогоплательщиком (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).

Следовательно, представление налогоплательщиком документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих факт уплаты денежных средств налогоплательщиком по произведенным расходам, является одним из обязательных

условий предоставления физическому лицу имущественного налогового вычета, предусмотренного подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса.

При расчетах между физическими лицами следует учесть, что в соответствии с положениями статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств подтверждается распиской в получении исполнения.

При этом особых требований к форме расписки, в частности требования о ее составлении обязательно на отдельном листе, Гражданский кодекс Российской Федерации не устанавливает.

Поэтому стороны договора купли-продажи недвижимости могли бы включить в текст договора положение, о том что на момент подписания договора расчеты между сторонами произведены полностью или что в момент подписания договора произошла передача денег между покупателем и продавцом. В этом случае, по нашему мнению, исполнение обязательств и факт уплаты денежных средств по договору также можно было бы считать подтвержденным.

При отсутствии упомянутых выше расписки или указанной записи сами по себе договор и передаточный акт документами, подтверждающими факт уплаты денежных средств по договору, не являются.

Заместитель директора Департамента

С.В. Разгулин