

Вопрос: В 2009 г. физлицом была приобретена квартира по договору уступки права требования в уже сданном в эксплуатацию доме. Для регистрации права собственности необходимо изготовить кадастровый паспорт жилого помещения. Квартира куплена через риелторское агентство. На оказание риелторских услуг и услуг по изготовлению кадастрового паспорта физлицом заключены договоры.

В ИФНС в предоставлении имущественного налогового вычета по НДФЛ за 2009 г. по указанным договорам физлицу было отказано.

Согласно Письму Минфина России от 04.06.2009 N 03-04-05-01/434 физическое лицо вправе уменьшить налоговую базу по НДФЛ на сумму расходов по оказанию риелторских услуг при продаже квартиры (пп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ).

Включаются ли риелторские услуги в фактические расходы на приобретение квартиры, а также расходы на изготовление кадастрового паспорта в целях получения имущественного вычета по НДФЛ?

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 21 декабря 2010 г. N 03-04-05/7-739

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу получения имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц и в соответствии со ст. 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 220 Кодекса при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов, в частности, на приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от российских организаций или индивидуальных предпринимателей и фактически израсходованным на приобретение на территории Российской Федерации квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

При этом в фактические расходы на приобретение квартиры, комнаты или доли (долей) в них могут включаться:

расходы на приобретение квартиры, комнаты или доли (долей) в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме;

расходы на приобретение отделочных материалов;

расходы на работы, связанные с отделкой квартиры, комнаты или доли (долей) в них, а также расходы на разработку проектно-сметной документации на проведение отделочных работ.

Данный перечень является исчерпывающим.

Расходы на оплату услуг риелтора и изготовление кадастрового паспорта в перечне расходов не поименованы.

Учитывая изложенное, для включения расходов на оплату услуг риелтора и изготовление кадастрового паспорта в фактически произведенные налогоплательщиком расходы на приобретение квартиры оснований не имеется.

Ссылка на пп. 1 п. 1 ст. 220 Кодекса в данном случае неправомерна, поскольку при продаже имущества предусмотрен иной механизм предоставления вычета.

Заместитель директора
Департамента налоговой
и таможенно-тарифной политики
С.В.РАЗГУЛИН

21.12.2010