



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ —
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Федеральная налоговая служба

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
телетайп: 112008, телефакс: 625-08-89
приемная: 987-91-37, 987-01-38

19.08.2011 № 03-04-08/4-150

На № _____

Министерство финансов Российской Федерации рассмотрело письмо ФНС России от 11.08.2011 №АС-3-3/2747 о предоставлении имущественного налогового вычета, предусмотренного подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) при приобретении жилого помещения по договору мены, и в соответствии со статьей 34² Кодекса разъясняет следующее.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса предусмотрено, что налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома, или доли (долей) в них.

Данная норма не содержит ограничений по способу оплаты приобретаемого жилья (денежными средствами или другим имуществом по договору мены).

Не содержится такого ограничения и в абзаце двадцать шестом подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса, устанавливающим перечень случаев, когда данный имущественный налоговый вычет не применяется.

Такое ограничение нарушало бы права налогоплательщика на получение имущественного налогового вычета в зависимости от формы расчетов.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик представляет:

при строительстве или приобретении жилого дома (в том числе не оконченного строительством) или доли (долей) в нем - документы, подтверждающие право собственности на жилой дом или долю (доли) в нем;

при приобретении квартиры, комнаты, доли (долей) в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме - договор о приобретении квартиры, комнаты, доли (долей) в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме, акт о передаче квартиры, комнаты, доли (долей) в них налогоплательщику или документы, подтверждающие право собственности на квартиру, комнату или долю (доли) в них;

при приобретении земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома, или доли (долей) в них - документы, подтверждающие право собственности на земельный участок или долю (доли) в нем, и документы, подтверждающие право собственности на жилой дом или долю (доли) в нем.

Таким образом, основанием для подтверждения права на получение имущественного налогового вычета при приобретении жилья является наличие договора на его приобретение, а также документов, подтверждающих право собственности на жилье либо акта передачи, то есть также не связывается со способом оплаты приобретаемого жилья.

Требование предоставления платежных документов, оформленных в установленном порядке, касается случаев оплаты стоимости приобретаемого жилья денежными средствами и связано с необходимостью в этих случаях подтверждения факта осуществления расходов по его приобретению и их суммы.

При приобретении жилья по договору мены факт передачи имущества (осуществления расходов) подтверждается иными документами, а сумма расходов по приобретению жилья определяется в соответствии с положениями статьи 568 Гражданского кодекса Российской Федерации исходя из стоимости переданного по данному договору имущества в оплату стоимости приобретаемого жилья, а также расходов по передаче (принятию имущества) и оплаты разницы в ценах, в случае, если обмениваемое имущество признается неравноценным.

С учетом вышеизложенного при приобретении жилья по договору мены налогоплательщик вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом, предусмотренным подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса, на общих основаниях.

Доведите настоящее письмо Минфина России до территориальных налоговых органов.

Шаталов

С.Д. Шаталов