03-04-РЗ/15807 от 08.04.2014

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение по вопросу порядка исчисления налога на доходы физических лиц при обмене комнаты на квартиру и в соответствии со 342 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Согласно статье 41 Кодекса доходом признается экономическая выгода в денежной или натуральной форме, учитываемая в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить, и определяемая в соответствии с главой 23 Кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 210 Кодекса при определении налоговой базы учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, а также доходы в виде материальной выгоды.

Статьей 567 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже, если это не противоречит правилам главы 31 Гражданского кодекса Российской Федерации и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

Сумма дохода, полученного в результате исполнения договора мены комнаты, определяется исходя из стоимости передаваемой комнаты, указанной в договоре мены.

Вместе с этим, согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса налогоплательщик при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц имеет право на получение имущественного налогового вычета, в частности, при продаже имущества, а также доли (долей) в нем.

Указанный имущественный налоговый вычет предоставляется в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков или доли (долей) в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, не превышающем в целом 1 000 000 рублей.

При этом, в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 220 Кодекса вместо получения имущественного налогового вычета налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.

К таким документально подтвержденным расходам можно отнести, в частности, расходы, связанные с приобретением продаваемого имущества (комнаты). При этом необходимо иметь документы, фактически подтверждающие данные расходы.

Таким образом, Кодексом предусмотрено два способа получения имущественного налогового вычета при продаже недвижимого имущества.

Сумма дохода, превышающая сумму примененного имущественного налогового вычета, подлежит налогообложению налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке по ставке 13 процентов.

Кроме того, налогоплательщики также имеют право на получение имущественного налогового вычета при приобретении, в частности, комнаты или квартиры, в том числе по договору мены, в соответствии с положениями подпункта 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса при условии, что ранее имущественным налоговым вычетом, предусмотренным данным подпунктом, не пользовались.

Директор Департамента И.В.Трунин