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](consultantplus://offline/ref%3D0787B61096887E87E1B905CE1E89FE10F607A943253DE0D7DC05EEC1F45E391B87F113C90D34F2234Fu9K) 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](consultantplus://offline/ref%3D0787B61096887E87E1B905CE1E89FE10F607AC49243EE0D7DC05EEC1F45E391B87F113C90D34F42A4FuCK) 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](consultantplus://offline/ref%3D0787B61096887E87E1B905CE1E89FE10F607A943253CE0D7DC05EEC1F45E391B87F113CD0C344Fu7K) 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](consultantplus://offline/ref%3D5BB854F2E914EE1586C0328085D45C7EE160373C7C2517FFF0498DB6FABEED0AD765FD688A33D7zAK) Кодекса при условии, что ранее имущественным налоговым вычетом, предусмотренным данным [подпунктом](consultantplus://offline/ref%3D5BB854F2E914EE1586C0328085D45C7EE160373C7C2517FFF0498DB6FABEED0AD765FD688A33D7z5K), не пользовались.

Директор Департамента И.В.Трунин