



**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

**ПИСЬМО**

от 29 августа 2013 г. N БС-4-11/15716

**О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГОВОГО ВЫЧЕТА**

Федеральная налоговая служба по вопросу получения имущественного налогового вычета физическим лицом на основании предварительного договора купли-продажи и акта приема-передачи квартиры, если право собственности на квартиру не оформлено, сообщает следующее.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов, но не более 2 000 000 руб., в частности, на приобретение на территории Российской Федерации квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

Указанный налоговый вычет предоставляется на основании письменного заявления налогоплательщика, а также платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих факт уплаты им денежных средств (квитанций к приходным ордерам, банковских выписок о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарных и кассовых чеков, актов о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и других документов).

Кроме того, согласно абзацу 22 подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса документом, необходимым для подтверждения права на имущественный налоговый вычет при приобретении квартиры по договору купли-продажи, является документ, подтверждающий право собственности на квартиру, которым является свидетельство о государственной регистрации права собственности.

Таким образом, Кодекс связывает предоставление имущественного налогового вычета не только с фактом осуществления налогоплательщиком расходов, но и с приобретением жилья в собственность налогоплательщика, то есть с наличием документа о регистрации права собственности налогоплательщика на готовую квартиру.

Положениями статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что по предварительному договору продажи недвижимого имущества, заключенному в целях приобретения квартиры, стороны обязуются заключить в будущем основной договор о передаче квартиры на условиях, предусмотренных предварительным договором.

То есть по предварительному договору купли-продажи налогоплательщик не приобретает права требования на квартиру и квартира не передается налогоплательщику в собственность.

Учитывая вышеизложенное, предварительный договор, заключенный в целях приобретения в будущем квартиры, акт приема-передачи квартиры и платежные документы, подтверждающие расходы налогоплательщика в соответствии с условиями такого договора, не являются документами, подтверждающими право налогоплательщика на получение указанного имущественного налогового вычета.

Данная позиция согласована с Министерством финансов Российской Федерации письмом от 24.07.2013 N 03-04-07/29208.

Доведите указанное письмо до нижестоящих налоговых органов.

Действительный  
государственный советник  
Российской Федерации  
3 класса  
С.Л.БОНДАРЧУК