*Вопрос:*В июле 2013 года я купил квартиру на заемные средства, полученные от работодателя по договору беспроцентной ссуды. В связи с расторжением трудовых отношений с работодателем и предъявлением через суд последним требования о досрочном погашении выданной ссуды, вынужден был срочно в июле 2014 года продать эту квартиру, Квартира была приобретена, а затем продана за одну и ту же цену. Ссуда была мною погашена по решению суда с учетом штрафных санкций за нарушение условий договора по досрочному возврату ссуды. В каком размере облагаются НДФЛ доходы, полученные мною от продажи квартиры (в собственности менее 3 лет), купленной на заемные средства и проданной за одну и ту же цену? Имею ли я право на имущественный вычет и в каком размере, если квартира быта продана с целью срочного погашения полученной ссуды, направленной на покупку этой квартиры? Могу ли я уменьшить доход от продажи квартиры на сумму расходов по приобретению (покупке) этой квартиры (договор купли-продажи и расписка в получении денежных средств) или расходов в сумме уплаченных мною денежных средств по решению суда в счет погашения полученной ссуды, направленной на покупку этой квартиры (решение суда и платежное поручение на перечисление средств)?

Министерство финансов Российской Федерации
ДЕПАРТАМЕНТ НАЛОГОВОЙ И ТАМОЖЕННО-ТАРИФНОЙ ПОЛИТИКИ

ПИСЬМО

от 30 января 2015 года № 03-04-05/3513

[НДФЛ: документальное подтверждении расходов на приобретение квартиры при её последующей продаже]

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение по вопросу получения имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц при продаже квартиры и в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.Подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 Кодекса предусмотрено, что при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц в соответствии с пунктом 3 статьи 210 Кодекса налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета, в частности, при продаже имущества.Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 220 Кодекса имущественный налоговый вычет, предусмотренный подпунктом 1 пункта 1 указанной статьи, 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 1000000 рублей.В соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 220 Кодекса вместо получения указанного имущественного налогового вычета налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.Таким образом, налогоплательщик может уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов, полученных от продажи квартиры, либо на сумму имущественного налогового вычета, либо на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этой квартиры.Учитывая положения статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми при расчетах между физическими лицами исполнение обязательств подтверждается распиской в получении исполнения, такая расписка вместе с договором купли-продажи квартиры могут служить документами, подтверждающими понесенные физическим лицом расходы на приобретение квартиры.

Заместитель директора
Департамента
Р.А.Саакян