



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097  
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

27.03.2017 № 03-04-07/17572

На № \_\_\_\_\_

Федеральная налоговая служба

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел письмо Федеральной налоговой службы от 05.12.2016 № БС-4-11/23127@ о порядке предоставления имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц при покупке квартиры по договору с жилищно-строительным кооперативом и в соответствии со статьей 34<sup>2</sup> Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) разъясняет следующее.

Подпунктом 6 пункта 3 статьи 220 Кодекса установлено, что для подтверждения права на имущественный налоговый вычет, установленный подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса, при приобретении, в частности, квартиры в собственность, налогоплательщик предоставляет в налоговый орган договор о приобретении квартиры, документы, подтверждающие право собственности налогоплательщика на указанную квартиру, и документы, подтверждающие произведенные налогоплательщиком расходы.

Кроме того, пунктом 4 статьи 220 Кодекса, в частности, установлено, что имущественный налоговый вычет, предусмотренный подпунктом 4 пункта 1 статьи 220 Кодекса, предоставляется при наличии документов, подтверждающих право на получение имущественного налогового вычета, указанных в пункте 3 статьи 220 Кодекса, договора займа (кредита), а также документов, подтверждающих факт уплаты денежных средств налогоплательщиком в погашение процентов.

В соответствии с абзацем первым пункта 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В то же время в соответствии с пунктом 4 статьи 218 Гражданского кодекса член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Таким образом, момент возникновения права собственности члена жилищно-строительного кооператива, в недвижимом имуществе кооператива определен специальной нормой Гражданского кодекса и связан с внесением паевого взноса за предоставленное помещение, а не с моментом государственной регистрации.

Из вышеизложенного следует, что в случае полного внесения членом жилищно-строительного кооператива паевого взноса за предоставленную квартиру, налогоплательщик – член жилищно-строительного кооператива имеет право на получение имущественных налоговых вычетов, предусмотренных подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 220 Кодекса.

Вместе с тем следует учитывать, что квартира, как жилое помещение может быть предоставлена покупателю только после ввода жилого многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (пункт 1 статьи 556 Гражданского кодекса).

Учитывая изложенное, налогоплательщик – член жилищно-строительного кооператива, имеющий право на получение имущественных налоговых вычетов, предусмотренных подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 220 Кодекса, в целях подтверждения такого права предоставляет в налоговый орган, в частности, справку о полной выплате пая, а также передаточный акт (иной документ о передаче квартиры) или при его отсутствии копию разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Директор Департамента



А.В. Сазанов