Уплата налога с продажи недостроенной квартиры

Жители сельской местности, в том числе в Доволенском районе, постоянно стремятся приобрести жилье в областном центре. При этом активно пользуются возможностями ипотеки. Однако иногда в силу экономических причин выплатить ипотеку не удается, при распоряжении недостроенным жильем важно знать, что в этом случае у гражданина возникает обязанность уплаты налога на доход. Например, если год назад гражданин купил в ипотеку квартиру в доме, который будет строиться еще два года, а сейчас решил продать, то нужно ли ему платить налог с продажи недостроенной квартиры?

На основании [ст. 4](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBC13A4EC97F1EACAB42563964EAB95EDB938E396BF667EE981D6D6C045F09C5A4B100D8F35FBDBC2u4B) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон о долевом участии) заключение договора участия в долевом строительстве порождает возникновение обязательственного правоотношения, в рамках которого участник такого договора приобретает имущественные права, в частности, право требования передачи объекта завершенного строительства в будущем.

Таким образом, заключение договора ипотеки явилось основанием для возникновения прав требований, а не права собственности на недостроенную квартиру, в силу чего оснований для возникновения налоговой обязанности по налогу на имущество физических лиц нет ввиду того, что пока квартира не достроена, собственником гражданин не является. Продажа недостроенной квартиры в этом случае возможна только посредством уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве ([ст. 11](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBC13A4EC97F1EACAB42563964EAB95EDB938E396BF6678E281D6D6C045F09C5A4B100D8F35FBDBC2u4B) Закона о долевом участии).

Из взаимосвязанных положений [абз. 2 п. 2 ст. 226](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBB10AAEE90F1EACAB42563964EAB95EDB938E393BF6378EBDED3C3D11DFC9A435413119337F9CDu9B) и [пп. 2 п. 1 ст. 228](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBB10AAEE90F1EACAB42563964EAB95EDB938E39EBD6376EBDED3C3D11DFC9A435413119337F9CDu9B) НК РФ следует, что передача имущественных прав (в рассматриваемом случае - уступка прав требований по договору участия в долевом строительстве) влечет возникновение налоговой обязанности по уплате налога на доходы физического лица.

Соответственно, в случае продажи недостроенной квартиры и возникновения дохода, подлежащего налогообложению, гражданин обязан будет уплатить налог. При этом следует учитывать, что в силу [пп. 1 п. 1](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBB10AAEE90F1EACAB42563964EAB95EDB938E390B6617EEBDED3C3D11DFC9A435413119337F9CDu9B) и [пп. 2 п. 2 ст. 220](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBB10AAEE90F1EACAB42563964EAB95EDB938EA92BC6674B4DBC6D28911FA835C570F0D9135CFuBB) НК РФ при определении налоговой базы плательщик налога имеете право на получение имущественных налоговых вычетов или на уменьшение облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением вами прав требований по договору участия в долевом строительстве. В этом случае подлежащий уплате налог будет исчисляться исходя из разницы между ценой сделки по уступке прав требований и ценой договора долевого участия в строительстве, заключенного ранее.

Следует обратить внимание! Лицо, получившее доход при уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, самостоятельно исчисляет сумму налога, подлежащую уплате в соответствующий бюджет. При этом сумма налога, исчисленная исходя из налоговой декларации, поданной по [форме 3-НДФЛ](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBD11A4EE90F1EACAB42563964EAB95EDB938E396BF627CE081D6D6C045F09C5A4B100D8F35FBDBC2u4B), уплачивается по месту жительства в срок не позднее 15 июля года, следующего за истекшим налоговым периодом ([п. п. 2](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBB10AAEE90F1EACAB42563964EAB95EDB938E396BE6276E881D6D6C045F09C5A4B100D8F35FBDBC2u4B) и [4 ст. 228](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBB10AAEE90F1EACAB42563964EAB95EDB938E39EBD607DEBDED3C3D11DFC9A435413119337F9CDu9B) НК РФ).

Кроме этого, важно подчеркнуть, что размер применяемой налоговой ставки будет зависеть от того, являетесь ли гражданин налоговым резидентом или нет, и будет равна соответственно 13 или 30%. По общему правилу, налоговыми резидентами признаются физические лица, фактически находящиеся в Российской Федерации не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев ([п. 2 ст. 207](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBB10AAEE90F1EACAB42563964EAB95EDB938E392BE647BEBDED3C3D11DFC9A435413119337F9CDu9B) и [п. п. 1](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBB10AAEE90F1EACAB42563964EAB95EDB938E396BE627BE281D6D6C045F09C5A4B100D8F35FBDBC2u4B) и [3 ст. 224](consultantplus://offline/ref=D4CFFB927B4993C2339FD34BA59C9DD36BBB10AAEE90F1EACAB42563964EAB95EDB938E793B86E74B4DBC6D28911FA835C570F0D9135CFuBB) НК РФ).

Таким образом, на основании вышесказанного следует констатировать, что при продаже недостроенной квартиры гражданин будете обязан уплатить налог на доходы физического лица в случае получения дохода при уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве.

Помощник прокурора Быкова Д.О.