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 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 Закона о долевом участии).

Из взаимосвязанных положений абз. 2 п. 2 ст. 226 и пп. 2 п. 1 ст. 228 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 и пп. 2 п. 2 ст. 220 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, уплачивается по месту жительства в срок не позднее 15 июля года, следующего за истекшим налоговым периодом (п. п. 2 и 4 ст. 228 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 и п. п. 1 и 3 ст. 224 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.