

Какой **нормативно-правовой акт** содержит информацию, подтверждающую, что если человек **купил и продал квартиру путем уступки прав требования** по договору участия в долевом строительстве за одну и ту же сумму, **то он не обязан уплачивать налоги** ?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу: Прямой ответ на Ваш вопрос содержится в абз. 2 пп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ.

**Обоснование вывода:** На основании положений п. 1 ст. 207, пп. 5 п. 1 ст. 208, ст. 209 НК РФ доход, полученный физическим лицом от реализации прав требования к российской организации, облагается НДФЛ. При этом налогообложение производится по налоговой ставке 13%, если физическое лицо является резидентом РФ, либо по налоговой ставке 30%, если физическое лицо - нерезидент РФ (п. 3 ст. 224 НК РФ). Таким образом, при уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве (договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством) у налогоплательщика возникает доход от источников в РФ. Согласно статье 210 НК РФ при определении налоговой базы по НДФЛ учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды. В соответствии с п. 3 ст. 210 НК РФ для доходов, в отношении которых предусмотрена налоговая ставка в размере 13%, налоговая база определяется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению, уменьшенных на сумму налоговых вычетов, предусмотренных ст.ст. 218-221 НК РФ. В силу пп. 2 п. 1 ст. 228 НК РФ налогоплательщики самостоятельно производят исчисление и уплату НДФЛ исходя из сумм, полученных, в частности, от реализации имущественных прав. Абзацем вторым пп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ установлено, что при уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этих имущественных прав (смотрите также письмо УФНС России по г. Москве от 01.03.2010 N 20-14/4/020622). Отметим, что уменьшение доходов производится налоговым органом только при подаче налогоплательщиком налоговой декларации по НДФЛ по окончании налогового периода (календарного года, в котором произошла уступка). Одновременно с налоговой декларацией налогоплательщик представляет в налоговый орган копии документов, подтверждающих произведенные расходы, связанные с получением доходов от уступки прав требования: - договор участия в долевом строительстве (договор инвестирования долевого строительства или другой договор, связанный с долевым строительством); - договор уступки прав требования по указанным договорам; - платежные документы, подтверждающие факт уплаты денежных средств налогоплательщиком по произведенным расходам (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на

счет продавца, товарные и кассовые чеки и другие документы). Причем налоговый орган вправе потребовать и другие документы, которые, по его мнению, могут подтвердить фактически произведенные налогоплательщиком расходы, поскольку их конкретный перечень законодательно не определен (письмо Минфина России от 31.05.2010 N 03-04-05/7-299).

**Эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Лазукова Екатерина**

Источник: ФАКТОРинг ПРО по материалам ГАРАНТа