Федеральной налоговой службой получено интернет – обращение с жалобой Х (далее – Заявитель) от 29.03.2017, на решение Межрайонной ИФНС России (далее – Инспекция) от 26.01.2017 об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения и решение УФНС России (далее – Управление) от 28.03.2017, направленное письмом Управления от 03.04.2017.

В интернет – обращении с жалобой, поступившем в Федеральную налоговую службу, Заявитель не согласен с отказом Инспекции в предоставлении ему имущественного налогового вычета по расходам на приобретение жилья по следующим основаниям.

Х считает, что имеет право на имущественный налоговый вычет в связи с приобретением квартиры по договору долевого участия в строительстве, несмотря на то, что акт приема – передачи квартиры, представленный им в Инспекцию в подтверждение права на имущественный налоговый вычет, подписан застройщиком в одностороннем порядке.

Заявитель в жалобе ссылается на Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 № 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 № 214-ФЗ), в соответствии с которым при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Х, ссылаясь на постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 01.03.2012 № 6-П и от 25.12.2012 № 33-П, считает, что отказ Инспекции в предоставлении ему имущественного налогового вычета, в связи с тем, что им представлен в налоговый орган односторонний передаточный акт противоречит принципам всеобщего равенства перед законом и приводит к ограничению прав Заявителя.

На основании вышеизложенного, Х просит: отменить решение Инспекции от 26.01.2017; предоставить налоговый вычет в полном объеме; выплатить проценты за несвоевременное предоставление налогового вычета; привлечь должностных лиц Инспекции и Управления, вынесших оспариваемые решения, к ответственности.

Федеральная налоговая служба, рассмотрев жалобу Заявителя и документы, представленные Управлением, сообщает следующее.

Порядок предоставления имущественного налогового вычета по НДФЛ определен статьей 220 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

Согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса при определении размера налоговой базы в соответствии с пунктом 3 статьи 210 Кодекса налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилых домов, квартир, комнат или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них.

 Согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 220 Кодекса имущественный налоговый вычет предоставляется в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации одного или нескольких объектов имущества, указанного в подпункте 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса, не превышающем 2 000 000 рублей.

 В соответствии с подпунктом 6 пункта 3 статьи 220 Кодекса для подтверждения права на имущественный налоговый вычет при приобретении прав на объект долевого строительства (квартиру или комнату в строящемся доме) налогоплательщик представляет в налоговый орган: договор участия в долевом строительстве и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, подписанный сторонами; документы, подтверждающие произведенные налогоплательщиком расходы (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы).

 Согласно подпункту 7 пункта 3 статьи 220 Кодекса имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику на основании документов, подтверждающих возникновение права на указанный вычет, платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих произведенные налогоплательщиком расходы (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы).

Пунктом 1 статьи 11 Кодекса установлено, что институты, понятия и термины гражданского, семейного и других отраслей законодательства Российской Федерации, используемые в Кодексе, применяются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства, если иное не предусмотрено Кодексом.

Согласно пункту 1 статьи 8 Закона № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

В соответствии с пунктом 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный статьей 8 Закона № 214-ФЗ срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 статьи 8 Закона № 214-ФЗ).

Как следует из информации, представленной Управлением, 29.07.2016
Х через личный кабинет налогоплательщика представил в Инспекцию декларацию по НДФЛ за 2015 год, в которой заявил имущественный налоговый вычет в размере 1 659 800 рублей по расходам на приобретение по договору долевого участия в строительстве квартиры; сумму расходов в размере 1 361 962 рублей, учитываемых для целей имущественного налогового вычета в 2015 году; остаток имущественного налогового вычета в размере 297 838 рублей, переходящий на следующий налоговый период; сумму НДФЛ, подлежащую возврату из бюджета за 2015 год, в размере 177 055 рублей.

Заявитель с декларацией представил копии следующих документов: заявления о возврате НДФЛ от 29.07.2016; одностороннего акта передачи объекта долевого строительства от 12.07.2015; договора купли – продажи (предварительного)
от 10.02.2011; соглашения от 19.02.2014 к договору купли – продажи (предварительного) от 10.02.2011; договора участия в долевом строительстве жилого дома от 19.02.2014; квитанции от 10.02.2011 об оплате Заявителем ООО «ЮЛ 1» суммы в размере 599 800 рублей по договору купли – продажи (предварительного) от 10.02.2011; платежного поручения от 10.02.2011 об оплате Заявителем ООО «ЮЛ 1» суммы в размере 1 060 000 рублей по договору купли – продажи (предварительного) от 10.02.2011; справки о доходах Заявителя за 2015 год от 25.03.2016, выданной ООО «ЮЛ 2».

 Х в ходе проведения камеральной налоговой проверки декларации по НДФЛ за 2015 год представил в Инспекцию пояснения от 14.09.2016, с которыми представил копию решения районного суда от 14.04.2016 по гражданском делу, принятого по иску Заявителя к ООО «ЮЛ 1» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда.

Инспекцией в порядке пункта 3 статьи 88 Кодекса Х в связи с непредставлением в налоговый орган документа, подтверждающего принятие им квартиры по договору долевого участия от 19.02.2014, направлено требование от 14.09.2016 о представлении пояснений (документов) по вопросу заявленных в декларации по НДФЛ за 2015 год расходов в размере 1 659 800 рублей по приобретению квартиры. Заявитель на требование Инспекции от 14.09.2016 какие – либо документы или пояснения в налоговый орган не представил.

Инспекцией по результатам камеральной налоговой проверки декларации по НДФЛ за 2015 год составлен акт от 08.11.2016, в котором указано, что
Х в декларации за 2015 год неправомерно заявил имущественный налоговый вычет в размере 1 659 800, предусмотренный подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса; неправомерно заявил к учету в 2015 году расходы в размере 1 361 962 рублей на приобретение жилья, принимаемые для целей имущественного налогового вычета; неправомерно заявил к возврату из бюджета НДФЛ в размере 177 055 рублей.

28.11.2016 Заявитель представил в Инспекцию возражения на акт проверки от 08.11.2016, в которых указал, что представленный в Инспекцию односторонний передаточный акт объекта долевого строительства от 12.07.2015, составленный ООО «ЮЛ 1», является документом, подтверждающим передачу ему квартиры; данный передаточный акт признан решением районного суда от 14.04.2016 по делу по иску Заявителя к ООО «ЮЛ 1» надлежащим документом, подтверждающим факт передачи ему указанной квартиры.

Инспекцией по результатам камеральной налоговой проверки декларации по НДФЛ за 2015 год вынесено решение от 26.01.2017 об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения, которым Заявителю отказано в предоставлении имущественного налогового вычета, предусмотренного подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации, в размере 1 361 962 рублей и в возврате из бюджета НДФЛ за 2015 год в размере 177 055 рублей.

Не согласившись с решением Инспекции от 26.01.2017 об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения, Заявитель обратился через Инспекцию в Управление с апелляционной жалобой от 14.02.2017 и дополнениями к ней от 14.03.2017 с приложением копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 15.02.2017, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии, согласно которой за Заявителем 15.02.2017 зарегистрировано право собственности с обременением на квартиру. Решением Управления от 28.03.2017 апелляционная жалоба Заявителя оставлена без удовлетворения.

Федеральной налоговой службой в ходе рассмотрения жалобы Заявителя установлено следующее.

Согласно договору купли – продажи (предварительный) от 10.02.2011 Х (покупатель) приобрел у ООО «ЮЛ 1» (продавец) квартиру в многоквартирном доме. В соответствии с пунктом 2.2.1 договора предварительная стоимость квартиры составляет 1 659 800 рублей, которая оплачивается за счет собственных средств покупателя (599 800 рублей) и частично за счет кредитных средств (1 060 000 рублей), предоставляемых покупателю ОАО «ЮЛ 3» на основании кредитного договора от 10.02.2011.

В соответствии с платежным поручением от 10.02.2011 и квитанцией об оплате от 10.02.2011 оплата по договору купли – продажи (предварительный) от 10.02.2011 произведена Заявителем ООО «ЮЛ 1» в полном объеме – 1 659 800 рублей.

В соответствии с договором долевого участия в строительстве жилого дома от 19.02.2014, заключенным Х (участник долевого строительства) с ООО «ЮЛ 1» (застройщик), застройщик обязуется своими силами построить (создать) жилой дом со встроенными – пристроенными помещениями корпус 54 (объект) на земельном участке и передать квартиру участнику долевого строительства по акту приема – передачи в порядке, установленном действующим законодательством в 4 квартале 2014 года, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а участник долевого строительства обязуется уплатить застройщику обусловленную договором цену договора и принять по акту приема – передачи квартиру в указанный в сообщении о готовности к передаче квартиры срок; пунктом 5.1.1 договора установлено, что цена договора составляет 1 659 800 рублей. Договор долевого участия в строительстве жилого дома зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии 28.08.2014.

Согласно дополнительному соглашению от 19.02.2014 к договору купли – продажи (предварительный) от 10.02.2011, заключенному Заявителем с ООО «ЮЛ 1» в связи с заключением договора долевого участия в строительстве жилого дома от 19.02.2014, договор купли – продажи (предварительный) от 10.02.2011 и все дополнительные соглашения к нему подлежат расторжению по соглашению сторон после государственной регистрации договора долевого участия в строительстве с одновременной регистрацией прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора долевого участия в строительстве в виде залога (ипотеки) в пользу ОАО «ЮЛ 3», возникающего на основании закона. В пункте 1 соглашения установлен адрес жилого дома; в пункте 2 соглашения установлено, что денежные средства покупателя, как собственные, так и привлеченные посредством
ОАО «ЮЛ 3», подлежат зачету в качестве оплаты Х цены договора долевого участия в строительстве после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии договора долевого участия в строительстве с одновременной регистрацией обременения прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора долевого участия в строительств, в виде залога (ипотеки) в пользу ОАО «ЮЛ 3», возникающего на основании закона.

В соответствии с односторонним актом передачи объекта долевого строительства
от 12.07.2015, ООО «ЮЛ 1» (застройщик) в связи с уклонением и (или) отказом Заявителя (участник долевого строительства) от прохождения надлежаще – формализованной процедуры подписания двустороннего акта приема – передачи передало Х объект долевого строительства – квартиру. В соответствии с пунктом 2 одностороннего акта обязательства застройщика по завершенному строительству (созданию) объекта долевого строительства, в составе возведенного (созданного) жилого дома, исполнены в полном объеме, с надлежащим качеством; согласно пункту 3 одностороннего акта участник долевого строительства уплатил застройщику стоимость объекта долевого строительства в сумме 1 659 800 рублей; в пункте 4 одностороннего акта определено, что по оплате стоимости переданной участнику долевого строительства квартиры, застройщик финансовых претензий к участнику долевого строительства не имеет; согласно пункту 5 одностороннего акта обязательства застройщика по отношению к участнику долевого строительства в рамках договора участия в долевом строительстве считаются исполненными надлежащим образом.

Как следует из решения районного суда от 14.04.2016 по гражданском делу по иску Заявителя к ООО «ЮЛ 1» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда за просрочку сроков передачи объекта долевого строительства – квартиры, Заявитель в исковом заявлении указал, что финансовые обязательства по оплате стоимости квартиры в размере 1 659 800 рублей исполнены в полном объеме, однако ООО «ЮЛ 1» квартиру в собственность Х в предусмотренный договором срок, а также в дальнейшем, не передало. Ответчик – ООО «ЮЛ 1» в отзыве на иск указало, что дом сдан в эксплуатацию 04.03.2015, в пределах срока действия последнего соглашения на строительство (до 31.03.2015); 12.07.2015 Х был уведомлен о принятии квартиры, однако от получения квартиры и подписания акта приема – передачи уклонился, в связи с чем застройщик был вынужден 12.07.2015 составить односторонний акт передачи квартиры.

Судом при рассмотрении дела установлено, что 04.03.2015 Службой государственного строительного надзора и экспертизы ООО «ЮЛ 1» выдано разрешение на ввод объекта – жилого дома в эксплуатацию; 12.05.2015 ООО «ЮЛ 1» направило в адрес Заявителя уведомление об окончании строительства жилого дома и возможности приемки квартиры по акту приема – передачи; 11.06.2015 Х с участием представителей застройщика подписал акт осмотра квартиры, в котором указал на недостатки строительства и ненадлежащее общее состояние помещения; 12.07.2015 в связи с уклонением Х от принятия квартиры и подписания акта приема – передачи
ООО «ЮЛ 1» составлен односторонний акт передачи объекта долевого строительства – квартиры, который в адрес Заявителя не направлялся; 27.08.2015 Заявителем в адрес ООО «ЮЛ 1» направлена претензия об устранении замечаний со ссылкой на акт осмотра квартиры от 11.06.2015 и предложением их устранить в срок до 15.09.2015.

Кроме того, суд установил, что перенос срока передачи квартиры в июне 2015 года имел место не вследствие продолжающейся задержки строительства или иных виновных действий (бездействия) ООО «ЮЛ 1», а вследствие отказа Х принять квартиру по причине наличия недостатков, не являющихся существенными и не препятствовавших использованию помещения по прямому назначению; о проведении судебной строительно – технической экспертизы для определения иного характера недостатков в строительстве, которые препятствовали бы принятию истцом квартиры стороны не заявили.

Суд в решении сделал вывод о том, что со стороны ООО «ЮЛ 1» имеет место просрочка исполнения обязательства по договору долевого участия в строительстве жилого дома от 19.02.2014, и Х в силу положений Закона № 214-ФЗ вправе требовать взыскания неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, поскольку в установленный договором срок – до 01.01.2015 квартира передана не была; период просрочки подлежит исчислению за период со дня, следующего за днем, когда должна быть передана квартира – с 01.01.2015 и по день, когда истец фактически был ознакомлен с односторонним актом приема – передачи квартиры – 22.12.2015, поскольку указанный акт ООО «ЮЛ 1» в адрес Х сразу после его составления не направлялся.

Согласно решению от 14.04.2016 по гражданскому делу суд частично удовлетворил требования Заявителя к ООО «ЮЛ 1», взыскав суммы неустойки, штрафа, компенсации морального вреда за просрочку сроков передачи объекта долевого строительства – квартиры с учетом соразмерного снижения заявленных Х в иске к
ООО «ЮЛ 1» сумм.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 15.02.2017, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии, за Заявителем 15.02.2017 зарегистрировано право собственности с обременением на квартиру. Согласно пункту 3.1 выписки документами – основаниями для регистрации права собственности являются: договор участия в долевом строительстве от 19.02.2014 (дата регистрации 28.08.2014); разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 04.03.2015; односторонний акт приема – передачи от 12.07.2015.

Как следует из вышеизложенного ООО «ЮЛ 1» (застройщик) передало Х (участник долевого строительства) объект долевого строительства – квартиру по одностороннему акту передачи объекта долевого строительства от 12.07.2015, что не противоречит пункту 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ и подтверждено решением районного суда от 14.04.2016 по гражданском делу. При этом факт передачи ООО «ЮЛ 1» Х объекта долевого строительства – квартиры в одностороннем порядке по акту от 12.07.2015 Заявителем в суде не оспаривался.

При таких обстоятельствах, а также учитывая, что Х в Инспекцию в подтверждение права на имущественный налоговый вычет по расходам на приобретение квартиры с декларацией по НДФЛ за 2015 год, а также в ходе проведения камеральной налоговой проверки декларации за 2015 год представлен договор
долевого участия в строительстве жилого дома от 19.02.2014, заключенный Заявителем с ООО «ЮЛ 1»; платежные документы, подтверждающие оплату стоимости приобретенной Заявителем квартиры; односторонний акт передачи объекта долевого строительства от 12.07.2015, а также вступившее в силу решение районного суда от 14.04.2016 по гражданском делу, которым подтвержден факт передачи в 2015 году ООО «ЮЛ 1» Заявителю квартиры, Федеральная налоговая служба считает необоснованным отказ Инспекции Заявителю в праве на имущественный налоговый вычет по расходам на приобретение квартиры в размере, заявленном в декларации по НДФЛ за 2015 год.

В отношении обращения Заявителя о привлечении должностных лиц налоговых органов, вынесших оспариваемые решения, к ответственности, Федеральная налоговая служба сообщает следующее.

Порядок применения мер воздействия в отношении должностных лиц налоговых органов за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них должностных обязанностей установлен Федеральным законом от 27.07.2004 № 79-ФЗ
«О государственной гражданской службе Российской Федерации», который не предусматривает обязанности информирования третьих лиц о применении мер воздействия в отношении должностных лиц.

В отношении обращения Заявителя о выплате процентов за несвоевременное предоставление налогового вычета, Федеральная налоговая служба сообщает следующее.

Пунктом 10 статьи 78 Кодекса установлено, что в случае, если возврат суммы излишне уплаченного налога осуществляется с нарушением срока, установленного пунктом 6 статьи 78 Кодекса, налоговым органом на сумму излишне уплаченного налога, которая не возвращена в установленный срок, начисляются проценты, подлежащие уплате налогоплательщику, за каждый календарный день нарушения срока возврата.

Учитывая изложенное, Федеральная налоговая служба поручает УФНС России обеспечить контроль за осуществлением Межрайонной ИФНС России по начислению и возврату Заявителю процентов, в порядке, предусмотренном пунктом 10 статьи 78 Кодекса, за несвоевременный возврат НДФЛ из бюджета по декларации за 2015 год.

На основании вышеизложенного, Федеральная налоговая служба, руководствуясь пунктом 3 статьи 140 Налогового кодекса Российской Федерации, отменяет решения Межрайонной ИФНС России от 26.01.2017 и УФНС России от 28.03.2017.