**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 11 февраля 2016 г. N 03-04-05/7154**

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение по вопросу уплаты налога на доходы физических лиц и в соответствии со статьей 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разъясняет следующее.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 228 Кодекса у физических лиц, получивших доход от продажи имущества, принадлежащего этим лицам на праве собственности, и имущественных прав, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 17.1 статьи 217 Кодекса, когда такие доходы не подлежат налогообложению, возникает обязанность по исчислению и уплате налога на доходы физических лиц в порядке, установленном статьей 228 Кодекса.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 220 Кодекса налогоплательщик при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц имеет право на получение имущественного налогового вычета в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи, в частности, квартир, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 руб.

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного подпунктом 1 пункта 2 статьи 220 Кодекса, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.

В то же время согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной им, в частности, на приобретение на территории Российской Федерации квартиры, комнаты или доли (долей) в них, но не более 2 000 000 рублей.

Согласно подпункту 6 пункта 3 статьи 220 Кодекса документом, необходимым для подтверждения права на имущественный налоговый вычет при приобретении квартиры по договору купли-продажи, является документ, подтверждающий право собственности на квартиру, которым является свидетельство о государственной регистрации права собственности.

Если продажа одной квартиры и оформление свидетельства о государственной регистрации права собственности на другую квартиру (квартиры) произведены в одном налоговом периоде (календарный год), то налогоплательщик имеет право на получение одновременно имущественных налоговых вычетов, предусмотренных подпунктами 1 и 3 пункта 1 статьи 220 Кодекса, путем уменьшения суммы налогооблагаемого дохода, полученного от продажи квартиры, на сумму имущественного налогового вычета, предусмотренного при приобретении квартиры (квартир).

Кроме того, в соответствии с пунктом 10 статьи 220 Кодекса у налогоплательщиков, получающих пенсии в соответствии с законодательством Российской Федерации, имущественные налоговые вычеты, предусмотренные подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 220 Кодекса, могут быть перенесены на предшествующие налоговые периоды, но не более трех, непосредственно предшествующих налоговому периоду, в котором образовался переносимый остаток имущественных налоговых вычетов. пункта 1 статьи 220 Кодекса, могут быть перенесены на предшествующие налоговые периоды, но не более трех, непосредственно предшествующих налоговому периоду, в котором образовался переносимый остаток имущественных налоговых вычетов.

Сумма дохода, превышающая размер примененных имущественных налоговых вычетов, облагается налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке по ставке 13 процентов.

Вместе с этим благодарим за внимание к законодательству о налогах и сборах и сообщаем, что обращения граждан внимательно рассматриваются при подготовке соответствующих изменений.

Заместитель директора

Департамента налоговой и

таможенно-тарифной политики Саакян Р.А.