**Как рассчитывается имущественный налоговый вычет для участников долевого строительства – разъясняет ФНС России**

Для определения размера имущественного налогового вычета при заключении договоров участия в долевом строительстве учитывается вся цена договора.

Каждый налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере фактически произведенных расходов на приобретение на территории Российской Федерации квартиры. ФНС России обращает внимание, что в фактические расходы на приобретение квартиры включаются расходы на приобретение прав на квартиру в строящемся доме.

Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет при приобретении прав на такую квартиру налогоплательщику необходимо представить в налоговый орган договор участия в долевом строительстве и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства застройщиком.

Зачастую договоры участия в долевом строительстве содержат положения, где стоимость квартиры рассчитывается исходя из нескольких критериев и, в конечном счете, представляет собой цену договора, которую должен заплатить участник долевого строительства для приобретения квартиры в собственность.

Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и на оплату услуг застройщика.

Как правило, такая формулировка может привести к вопросам о правомерности получения имущественного вычета в размере всей цены договора, поскольку положения статьи 220 НК РФ «Имущественные налоговые вычеты» не содержат оснований для предоставления вычета на оплату других расходов помимо расходов на приобретение квартиры (прав на квартиру в строящемся доме).

Однако стоит учитывать, что отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов регулирует Федеральный закон № 214-ФЗ. Согласно ему по договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется построить и передать объект участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

При этом Федеральным законом предусмотрено, что в договоре указывается цена договора, то есть размер средств, подлежащих уплате участником долевого строительства.

Таким образом, при расчете имущественного налогового вычета в расходы на приобретение прав на квартиру в строящемся доме включается сумма, фактически уплаченная участником долевого строительства по цене договора.