

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О внесении изменений в статьи 220 и 224 части второй Налогового кодекса Российской Федерации**

#### **Статья 1**

Внести в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 32, ст. 3340; 2001, № 1, ст. 18; № 23, ст. 2289; № 33, ст. 3413; 2002, № 22; ст. 2026; 2003, № 21, ст. 1958; № 28, ст. 2879) следующие изменения:

1) в статье 220:

а) подпункты 1 и 2 пункта 1 изложить в следующей редакции:

"1) в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи приватизированного налогоплательщиком жилого помещения, находившегося в составе государственного или муниципального жилищного фонда;

в суммах, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир (за исключением приватизированных жилых помещений), дач, садовых домиков или земельных участков, находившихся в собственности налогоплательщика менее пяти лет, но не превышающих в целом 1 000 000 рублей;

в суммах, полученных в налоговом периоде от продажи иного имущества, доли (ее части) в уставном капитале организации, которые находились в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих 125 000 рублей.

При продаже жилых домов, квартир, дач, садовых домиков и земельных участков, находившихся в собственности налогоплательщика пять лет и более, а также при продаже иного имущества, доли (ее части) в

уставном капитале организации, которые находились в собственности налогоплательщика три года и более, имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме, полученной налогоплательщиком при продаже указанного имущества, доли (ее части) в уставном капитале организации.

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного настоящим подпунктом, налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов, за исключением реализации налогоплательщиком принадлежащих ему ценных бумаг.

Особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога на доходы по операциям с ценными бумагами и операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, базисным активом по которым являются ценные бумаги, установлены статьей 214.1 настоящего Кодекса.

При реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета, исчисленного в соответствии с настоящим подпунктом, распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности).

Положения настоящего подпункта не распространяются на доходы, получаемые индивидуальными предпринимателями от продажи имущества в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности;

2) в сумме, израсходованной налогоплательщиком на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры, в размере фактически произведенных расходов, а также в сумме, направленной на погашение процентов по целевым кредитам (займам), полученным налогоплательщиком в кредитных и иных организациях Российской Федерации и фактически израсходованным им на

новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры.

Общий размер имущественного налогового вычета, предусмотренного настоящим подпунктом, не может превышать 1 000 000 рублей без учета сумм, направленных на погашение процентов по целевым кредитам (займам), полученным налогоплательщиком в кредитных и иных организациях Российской Федерации и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры.

Указанный имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику на основании письменного заявления налогоплательщика и документов, подтверждающих право собственности на приобретенный (построенный) жилой дом или квартиру, а также платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих факт уплаты денежных средств налогоплательщиком (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).

При приобретении имущества в общую долевую либо общую совместную собственность размер имущественного налогового вычета, исчисленного в соответствии с настоящим подпунктом, распределяется между совладельцами в соответствии с их долей собственности либо с их письменным заявлением (в случае приобретения жилого дома или квартиры в общую совместную собственность).

Имущественный налоговый вычет, предусмотренный настоящим подпунктом, не применяется в случаях, когда оплата расходов на строительство или приобретение жилого дома или квартиры для налогоплательщика производится за счет средств работодателей или иных лиц, а также в случаях, когда сделка купли-продажи жилого дома или

квартиры совершается между физическими лицами, являющимися взаимозависимыми в соответствии с пунктом 2 статьи 20 настоящего Кодекса.

Повторное предоставление налогоплательщику имущественного налогового вычета, предусмотренного настоящим подпунктом, не допускается.

Если в налоговом периоде имущественный налоговый вычет не может быть использован полностью, его остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования.";

б) абзац первый пункта 2 дополнить словами «либо до окончания налогового периода при обращении к налоговому агенту (работодателю по основному месту работы) при условии подтверждения права на имущественный вычет налоговым органом.»;

2) статью 224 изложить в следующей редакции:

"Статья 224. Налоговые ставки

1. Налоговая ставка устанавливается в размере 13 процентов, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

2. Налоговая ставка устанавливается в размере 35 процентов в отношении следующих доходов:

1) стоимости любых выигрышей и призов, получаемых в проводимых конкурсах, играх и других мероприятиях в целях рекламы товаров, работ и услуг, в части превышения размеров, указанных в пункте 28 статьи 217 настоящего Кодекса;

2) страховых выплат по договорам добровольного страхования в части превышения размеров, указанных в пункте 2 статьи 213 настоящего Кодекса;

3) процентных доходов по вкладам в банках в части превышения суммы, рассчитанной исходя из действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, в течение периода, за который начислены проценты, по рублевым вкладам (за исключением срочных

пенсионных вкладов, внесенных на срок не менее шести месяцев) и 9 процентов годовых по вкладам в иностранной валюте;

4) сумм экономии на процентах при получении налогоплательщиками заемных средств в части превышения размеров, указанных в пункте 2 статьи 212 настоящего Кодекса, за исключением доходов в виде материальной выгоды, полученной от экономии на процентах за пользование налогоплательщиками целевыми кредитными (заемными) средствами, полученными от кредитных и иных организаций Российской Федерации и фактически израсходованными ими на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры, на основании документов, подтверждающих целевое использование кредитных (заемных) средств. Налоговая ставка по указанным доходам устанавливается в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи.

3. Налоговая ставка устанавливается в размере 30 процентов в отношении всех доходов, получаемых физическими лицами, не являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации.

4. Налоговая ставка устанавливается в размере 6 процентов в отношении следующих доходов:

1) доходы от долевого участия в деятельности организаций, полученных в виде дивидендов;

2) доходы по ипотечным ценным бумагам, эмитированным или выданным до 1 января 2007 года.».

## **Статья 2**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2005 года, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования.

Президент Российской Федерации  
Москва, Кремль

В.Путин



**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту федерального закона**  
**«О внесении изменений в статьи 220 и 224 части второй Налогового**  
**кодекса Российской Федерации»**

Целью разработки настоящего проекта федерального закона является создание налоговых условий для формирования в России рынка доступного жилья, ипотечного жилищного кредитования и повышения покупательной способности населения на рынке жилья.

Для достижения поставленных целей необходимо частично изменить подход к действующему в настоящее время порядку предоставления имущественного вычета при налогообложении доходов физических лиц при приобретении жилья, в том числе с помощью кредитов (займов), а также при его последующей реализации.

В настоящее время статья 220 Налогового кодекса Российской Федерации предусматривает налоговые вычеты при продаже жилых домов, квартир, дач, садовых домиков и земельных участков. При этом, если имущество находилось в собственности налогоплательщика менее пяти лет, имущественный вычет не может превышать 1 000 000 рублей.

Вместо использования права на получение имущественного налогового вычета налогоплательщик вправе уменьшить сумму фактически произведенных им расходов на сумму расходов, связанных с получением этих доходов.

Также налоговый вычет предоставляется при произведенных налогоплательщиком расходах на новое строительство либо на приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры в размере фактически произведенных расходов, но не более чем на 1 000 000 рублей. Налоговый вычет также предоставляется в сумме, направленной на погашение процентов по ипотечным кредитам, полученным налогоплательщиком в банках Российской Федерации и фактически

израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры.

Льготы, связанные с приобретением и строительством жилья предоставляются налогоплательщику один раз.

Льготы для физических лиц по доходам от приобретенных ими ипотечных ценных бумаг в Налоговом кодексе Российской Федерации не предусмотрены.

Настоящий законопроект устанавливает следующие положения:

- изменение механизма предоставления имущественного налогового вычета, позволяющего получать вычет при приобретении и продаже налогоплательщиками жилого дома или квартиры, в том числе при погашении процентов по целевым кредитам (займам) на строительство или приобретение жилья, не только в налоговых органах по окончании налогового периода, но и до окончания налогового периода у налогового агента (работодателя по основному месту работы) при условии подтверждения налоговыми органами права на имущественный вычет;
- предоставление имущественного налогового вычета при продаже приватизированного жилья независимо от сроков приватизации в сумме, полученной от продажи;
- распространение имущественного налогового вычета на погашение процентов на все виды целевых кредитов (займов) на приобретение и строительство жилья на территории Российской Федерации, предоставленных как банками Российской Федерации, так и другими российскими кредитными и некредитными организациями;
- установление ставки в размере 13 % по налогообложению доходов в виде материальной выгоды, полученной от экономии на процентах за пользование целевыми кредитами (займами),

израсходованными на приобретение или строительство жилья, на основании документов, подтверждающих целевое использование кредитов (займов);

- снижение на переходный период формирования рынка ипотечных ценных бумаг (до 1 января 2007 года) налоговой ставки до 6 % для доходов физических лиц, полученных по ипотечным ценным бумагам.

Настоящий законопроект позволит увеличить налоговые льготы физическим лицам – покупателям, продавцам жилья, индивидуальным застройщикам и участникам строительства многоквартирных домов, получателям целевых кредитов (займов) на строительство или приобретение жилья, а также инвесторам в ипотечные ценные бумаги. Эти изменения в налоговом законодательстве должны привести к развитию рынка жилья, ипотечного жилищного кредитования, переходу к использованию сторонами сделок рыночной стоимости жилья.



Приложение  
к проекту федерального закона  
«О внесении изменений в статьи 220 и 224  
части второй Налогового кодекса  
Российской Федерации»

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 220 и 224  
части второй Налогового кодекса Российской Федерации»**

Реализация Федерального закона «О внесении изменений в статьи 220 и 224 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из средств федерального бюджета.

Предлагаемое настоящим законопроектом изменение о предоставлении имущественного налогового вычета при продаже приватизированного жилья независимо от сроков приватизации в полном объеме полученных от продажи средств, с одной стороны, может повлечь за собой несущественное сокращение налоговой базы данного налога, но с другой стороны, позволит ликвидировать причину занижения стоимости жилья, которая указывается налогоплательщиком в сделках с недвижимостью.

Частичное изменение механизма предоставления имущественного налогового вычета посредством подачи налогоплательщиками заявления непосредственно источнику выплаты доходов - налоговым агентам не приведет к выпадению доходов из бюджета, а также позволит несколько уменьшить издержки налоговых органов, связанные с налоговым администрированием предоставления имущественного вычета, который в настоящее время осуществляется только с участием налоговых органов.

Установление ставки в размере 13 % по налогообложению доходов в виде материальной выгоды, полученной от экономии на процентах за пользование целевыми кредитами (займами) может привести к весьма

незначительному снижению налоговых доходов, т.к. в настоящее время на практике целевые жилищные кредиты и займы редко предоставляются по ставке не ниже 12 % годовых, что не превышает  $3/4$  действующей ставки рефинансирования. При этом в случае расширения такой практики (в основном за счет субсидирования процентов за счет бюджетов или за счет предоставления жилищных займов предприятиями своим сотрудникам) снижение налоговой ставки будет компенсироваться расширением налоговой базы.

Изменение налоговой ставки в отношении доходов по ипотечным ценным бумагам также не повлечет за собой выпадения доходов, т.к. в настоящее время налоговая база по данному виду доходов отсутствует.

Приложение  
к проекту федерального закона  
«О внесении изменений в статьи 220 и 224  
части второй Налогового кодекса  
Российской Федерации»

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**актов федерального законодательства, подлежащих  
признанию утратившими силу, приостановлению, изменению,  
дополнению или принятию в связи с принятием  
Федерального закона «О внесении изменений в статьи 220 и 224  
части второй Налогового кодекса Российской Федерации»**

В случае принятия Федерального закона «О внесении изменений в статьи 220 и 224 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» не потребуется признание утратившими силу, приостановление, изменение, дополнение или принятие других актов федерального законодательства.