

## Может ли физлицо воспользоваться имущественным вычетом при продаже нежилого помещения?

### ВОПРОС

Физлицо приобрело в собственность коммерческую недвижимость. Возможно, будет через ООО сдавать в субаренду. Может ли физлицо воспользоваться вычетом (учесть расходы по приобретению имущества) в случае его реализации?

### ОТВЕТ

Подпункт [3 пункта 1 статьи 220](#) НК РФ регулирует вопросы предоставления имущественного вычета по НДФЛ при покупке жилой недвижимости и не регулирует вопросы предоставления имущественного вычета по нежилой недвижимости.

Физлицо не вправе получить имущественный вычет по НДФЛ при продаже нежилой недвижимости, которая использовалась в предпринимательской деятельности.

### ОБОСНОВАНИЕ

Согласно [подпункта 3 пункта 1 статьи 220](#) НК РФ физлицо имеет право на имущественный налоговый вычет по НДФЛ в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории РФ 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. Таким образом, [подпункта 3 пункта 1 статьи 220](#) НК РФ регулирует вопросы предоставления имущественного вычета по НДФЛ при покупке жилой недвижимости и не регулирует вопросы предоставления имущественного вычета по нежилой недвижимости.

Физическое лицо не вправе получить имущественный вычет по НДФЛ при продаже нежилой недвижимости, которая использовалась в предпринимательской деятельности ([Подпункт 4 пункта 2 статьи 220](#) НК РФ; Письмо Минфина России от 22.06.2017 N [Н 03-04-05/39263](#)).