

Имущественные налоговые вычеты

Имущественный вычет может быть предоставлен лицам, получающим доходы, облагаемые НДФЛ по ставке 13%, в следующих случаях (п. 1 ст. 220 НК РФ):

- при приобретении / строительстве на территории России жилья, в том числе с привлечением целевых кредитов и займов;
- при продаже имущества (в том числе недвижимости);
- при продаже долей в уставном капитале организации;
- при уступке прав по договору долевого участия в строительстве;
- при выкупе у физлица земельного участка и/или находящейся на нем недвижимости для государственных и муниципальных нужд.

Получение имущественного вычета при покупке жилья позволяет вернуть из бюджета уже уплаченный НДФЛ с дохода.

А получение имущественного вычета при продаже имущества позволяет уменьшить уплачиваемую в бюджет сумму НДФЛ с дохода от продажи.

Когда имущественный вычет по НДФЛ не положен

Вычет не предоставляется, если физлицо продает:

- ценные бумаги;
- имущество, которое использовалось в предпринимательской деятельности (пп. 4 п. 2 ст. 220 НК РФ);
- имущество, находящееся в собственности физлица более 3-х лет (пп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ), с 2016 года – более 5 лет в отношении объектов недвижимости (в отдельных случаях). Доходы от реализации такого имущества НДФЛ в принципе не облагаются (п. 17.1 ст. 217 НК РФ).

Чаще всего граждане сталкиваются с необходимостью получения вычетов при продаже имущества (например, квартиры, транспортных средств) и при покупке жилья.

Имущественный вычет при продаже имущества

Налоговые вычеты по НДФЛ в 2018-2019 гг. при продаже имущества, которым гражданин владел менее 3 (5) лет, предоставляются, как и ранее, в сумме полученных от продажи доходов, но не более (пп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ):

- 1 млн руб., если продается квартира, дом, комната, дача, садовый домик, земельный участок, доля в них;
- 250 тыс. руб., если продается иное имущество (кроме ценных бумаг), например, транспорт, гараж, картина и т.д.

То есть продав машину за 400 тыс. руб., вы сможете воспользоваться вычетом в размере 250 тыс. руб. И заплатить НДФЛ надо будет только с разницы – 150 тыс. руб. (400 тыс. руб. – 250 тыс. руб.).

Вместо вычета физлицо может уменьшить свои доходы от реализации имущества на расходы, связанные с его приобретением, при наличии

подтверждающих документов (пп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ). То есть можно выбрать что-то одно: либо воспользоваться вычетом, либо уменьшить доходы на расходы.

Вычет НДФЛ при покупке квартиры или иного жилья

Если вы приобрели жилую недвижимость, земельный участок или построили жилой дом, то можете получить имущественный вычет:

- в размере стоимости приобретенного объекта недвижимости либо сумм, потраченных на строительство жилья, но не более 2 млн. руб. Если ваши расходы на приобретение или строительство жилья оказались меньше указанной суммы (например 1,5 млн. руб.), то остатком вычета (в примере – 500 тыс. руб.) вы сможете воспользоваться при покупке / строительстве другого жилья (пп. 3 п. 1, пп. 1 п. 3 ст. 220 НК РФ). Данное правило действует с 1 января 2014 года. Если же своим правом на имущественный вычет вы не полностью воспользовались в период до 2014 года, то «добрать» вычет при покупке другого жилья не получится;
- в размере суммы процентов, уплаченных по займу или кредиту, выданному вам для целей приобретения или строительства жилья, либо рефинансирования таких целевых кредитов, но не более 3 млн. руб. (пп. 4 п. 1, п. 4 ст. 220 НК РФ). Ограничение по сумме процентов не применяется, если кредит был получен физлицом до 1 января 2014 года (п. 1, 4 ст. 2 Закона от 23.07.2013 № 212-ФЗ). Данный вычет по процентам может быть предоставлен в отношении только одного объекта недвижимости (п. 8 ст. 220 НК РФ).

С 1 января 2014 года вычет со стоимости жилья и с суммы процентов – это два самостоятельных вычета. То есть можно заявить один из них по одному объекту недвижимости, другой – по другому, при условии, что объекты приобретены в 2014 году или позднее (Письмо Минфина от 29.01.2014 № 03-04-05/3251). А вот с жильем, купленным до 2014 года, так поступить не получится. Вычет по процентам можно заявить, только если кредит вы брали на покупку той же недвижимости, со стоимости которой заявляли обычный имущественный вычет.

Имущественный вычет при приобретении имущества

(общая информация)

Вычет на приобретение имущества состоит из трех частей и предоставляется по расходам:

1. На новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации объекта жилой недвижимости (долей в них), земельных участков под них;

2. На погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от российских организаций или индивидуальных предпринимателей, фактически израсходованным на новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилья (доли (долей) в нем), земельного участка под него;
3. На погашение процентов по кредитам, полученным в российских банках, для рефинансирования (перекредитования) займов (кредитов) на строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилья (доли (долей) в нем), земельного участка под него.

2 млн.руб максимальная сумма расходов на новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилья, с которой будет исчисляться налоговый вычет.

В случае приобретения имущества после 1 января 2014 года предельный размер вычета применяется к расходам, понесенным на приобретение как одного, так и нескольких объектов недвижимости.

3 млн.руб – максимальная сумма расходов на строительство и приобретение жилья (земли под него) при погашении процентов по целевым займам (кредитам).

Ограничение суммы уплаченных по целевым займам (кредитам) процентов, принимаемых к вычету, применяется к займам (кредитам), полученным после 1 января 2014 года. Суммы уплаченных процентов по целевым займам (кредитам), полученным до 2014 года, могут быть включены в состав имущественного вычета в полном размере без каких-либо ограничений.

Если налогоплательщик воспользовался правом на получение имущественного налогового вычета не в полном размере, остаток вычета может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования (пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ).

В состав расходов, учитываемых при расчёте имущественного налогового вычета, входят:

-Принятие к вычету расходов на достройку и отделку приобретенного дома или отделку приобретенной квартиры или комнаты возможно только в том случае, если в соответствующем договоре указано приобретение незавершённых строительством жилого дома, либо квартиры или комнаты (прав на них) без отделки.

-Прочие расходы, помимо перечисленных, в составе имущественного вычета не учитываются, например, расходы, связанные с перепланировкой и реконструкцией помещения, покупкой сантехники и иного оборудования, оформлением сделок и т.д.

Вычет по покупке жилья не применяется в следующих случаях:

- если оплата строительства (приобретения) жилья произведена за счёт средств работодателей или иных лиц, средств материнского (семейного) капитала, а также за счёт бюджетных средств;
- если сделка купли-продажи заключена с гражданином, являющимся по отношению к налогоплательщику взаимозависимым.

Взаимозависимыми лицами признаются: физическое лицо, его супруг (супруга), родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры, опекун (попечитель) и подопечный (ст. 105.1 НК РФ).

При приобретении имущества в общую долевую собственность до 1 января 2014 года размер вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей/долями собственности.

В случае приобретения имущества после 1 января 2014 года распределение размера вычета в случае приобретения жилья в общую долевую собственность отменено. Имущественный вычет предоставляется в размере фактически произведенных расходов каждого из собственников в пределах общего установленного лимита вычета.

При этом родители, имеющие несовершеннолетних детей и приобретающие жильё в общую с ними долевую собственность, вправе применить имущественный вычет без распределения по долям.

Если жильё было приобретено по договору мены с доплатой, это не является поводом для отказа в получении имущественного вычета, поскольку Налоговым кодексом не запрещен такой вариант приобретения жилья.

Имущество, приобретенное супругами во время брака, является их совместной собственностью, поэтому они оба имеют право на вычет, в том числе право распределить его по договоренности.

Порядок получения вычета

Для получения имущественного вычета по окончании года, налогоплательщику необходимо:

Заполняем налоговую декларацию (по форме 3-НДФЛ).

Получаем справку из бухгалтерии по месту работы о суммах начисленных и удержанных налогов за соответствующий год по форме 2-НДФЛ.

Подготавливаем копии документов, подтверждающих право на жильё, а именно:

- при строительстве или приобретении жилого дома – свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом;
- при приобретении квартиры или комнаты – договор о приобретении квартиры или комнаты, акт о передаче налогоплательщику квартиры или комнаты (доли/долей в ней) или свидетельство о государственной регистрации права на квартиру или комнату (долю/доли в ней);
- при приобретении земельного участка для строительства или под готовое жильё (доли/долей в нём) – свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок или долю/доли в нём и свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилой дом или долю/доли в нём;
- при погашении процентов по целевым займам (кредитам) – целевой кредитный договор или договор займа, договор ипотеки, заключенные с кредитными или иными организациями, график погашения кредита (займа) и уплаты процентов за пользование заёмными средствами.

Поскольку с 2016 года прекращена выдача свидетельства о государственной регистрации права собственности, вместо него налогоплательщик вправе в качестве подтверждающего документа представить выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Подготавливаем копии платёжных документов:

- подтверждающих расходы налогоплательщика при приобретении имущества (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счёта покупателя на счёт продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы);
- свидетельствующих об уплате процентов по целевому кредитному договору или договору займа, ипотечному договору (при отсутствии или «выгорании» информации в кассовых чеках такими документами могут служить выписки из лицевых счетов налогоплательщика, справки организации, выдавшей кредит об уплаченных процентах за пользование кредитом).

При приобретении имущества в общую совместную собственность подготавливаем:

- копию свидетельства о браке;
- письменное заявление (соглашение) о договорённости сторон-участников сделки о распределении размера имущественного налогового вычета между супругами.

Предоставляем в налоговый орган по месту жительства заполненную налоговую декларацию с копиями документов, подтверждающих фактические расходы и право на получение вычета при приобретении имущества.

*В случае если в представленной налоговой декларации исчислена сумма налога к возврату из бюджета, вместе с налоговой декларацией необходимо подать в налоговый орган заявление на возврат НДФЛ в связи с расходами на приобретение имущества.

Вычет при обращении к работодателю

Имущественный налоговый вычет можно получить и до окончания налогового периода при обращении к работодателю, предварительно подтвердив это право в налоговом органе. Для этого налогоплательщику необходимо:

Написать в произвольной форме заявление на получение уведомления от налогового органа о праве на имущественный вычет.

Подготовить копии документов, подтверждающих право на получение имущественного вычета.

Предоставить в налоговый орган по месту жительства заявление на получение уведомления о праве на имущественный вычет с приложением копий документов, подтверждающих это право.

По истечении 30 дней получить в налоговом органе уведомление о праве на имущественный вычет.

Предоставить выданное налоговым органом уведомление работодателю, которое будет являться основанием для неудержания НДФЛ из суммы выплачиваемых физическому лицу доходов до конца года.

При подаче в налоговый орган копий документов, подтверждающих право на вычет, необходимо иметь при себе их оригиналы для проверки налоговым инспектором.

Источники:

<https://glavkniga.ru/situations/k500901>

https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/ndfl/nalog_vichet/im_nv/im_nv_pi/