

СПРАВКА
о предоставлении имущественного налогового вычета
при покупке квартиры

При приобретении квартиры у налогоплательщика возникает право на имущественный налоговый вычет (подп.2 п.1 ст.220 НК РФ). Имущественный налоговый вычет — это сумма, на которую уменьшается доход физического лица, купившего квартиру, при определении размера налоговой базы. Общий размер имущественного налогового вычета при приобретении квартиры не может превышать 2 000 000 руб., т.е. налогоплательщику максимально может быть возвращено 260 000 руб. — сумма налога на доход физического лица (НДФЛ), подлежащая возврату.

Для применения имущественного налогового вычета установлены определённые ограничения:

- Вычет предоставляется только в отношении доходов, облагаемых НДФЛ по ставке 13% (п.3 ст.210 НК РФ).

- Право на вычет имеют налогоплательщики, являющиеся налоговыми резидентами РФ, т.е. физические лица, которые фактически находятся на территории РФ более 183 календарных дней в течение предыдущих 12 месяцев (п.2 ст.207 НК РФ).

- Вычет предоставляется только в отношении расходов, произведенных за счет собственных средств налогоплательщика, в том числе полученных в займ (кредит) (абз.19 подп.2 п.1 ст.220 НК РФ). Вычет не применяется, если указанные расходы оплачены за счет средств работодателей или иных лиц, средств материнского (семейного) капитала, выплат, предоставленных из федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов.

- Повторное предоставление имущественного налогового вычета, предусмотренного абз.20 подп.2 п.1 ст.220 НК РФ, не допускается. Т.е. если имущественный вычет уже ранее предоставлялся при строительстве или приобретении жилого дома (доли или долей в жилом доме), квартиры (доли или долей в квартире), комнаты (доли или долей в комнате), то повторно получить указанную льготу нельзя.

Имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме израсходованной на приобретение квартиры в размере фактически произведённых расходов, а также в сумме направленной на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций РФ и фактически израсходованных на приобретение квартиры.

Общий размер имущественного налогового вычета при приобретении квартиры не может превышать 2 000 000 руб., без учёта сумм направленных на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций РФ и фактически израсходованным налогоплательщиком на приобретение на территории РФ квартиры.

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

Воспользоваться имущественным вычетом при долевом строительстве налогоплательщик вправе будет уже при наличии документов о передаче приобретаемой квартиры (Акта о передаче квартиры), если документ, подтверждающий право собственности на неё, ещё не получен.

Способы реализации права на имущественный вычет в связи с приобретением квартиры:

1. единовременный возврат всей суммы налога по окончании налогового периода (календарного года) — производится налоговым органом;

2. ежемесячное уменьшение налогооблагаемой базы и, следовательно, суммы налога (до окончания налогового периода) — производится работодателем — налоговым агентом.

Предоставление имущественного вычета налоговым органом

Имущественный налоговый вычет предоставляется на основании письменного заявления налогоплательщика при подаче им налоговой декларации в налоговые органы по окончании налогового периода.

Для получения налогового вычета в налоговый орган по месту жительства представляются следующие документы:

- Письменное заявление;
- Налоговая декларация за истёкший налоговый период;
- Справка (форма № 2-НДФЛ) о суммах начисленных доходов и удержанных налогов за истёкший год.

Примечание: Выдаётся организацией, работодателем (налоговым агентом) по заявлению работника.

- Договор о приобретении квартиры, акт о передаче квартиры или документы, подтверждающие право собственности, на приобретённую квартиру.
- Документы, подтверждающие оплату (банковские документы: выписки, платёжные поручения; приходные кассовые ордера и др.).

После получения заявления на предоставление имущественного налогового вычета и приложенных подтверждающих документов налоговый орган, в порядке, предусмотренном ст.88 НК РФ, проводит в течение 3-х месяцев камеральную проверку представленных документов, по итогам которой выносится решение о предоставлении либо об отказе в предоставлении имущественного вычета.

Возврат суммы излишне уплаченного налога производится в течение одного месяца после проведения камеральной проверки, в соответствии со ст.78 НК РФ, путём перечисления денежных средств налогоплательщику на банковский счёт по указанным им реквизитам.

В соответствии с налоговым законодательством весь период рассмотрения оснований и возврата излишне уплаченного налога не может превышать 4-х месяцев со дня подачи заявления. Данное заявление может быть подано в течение 3-х лет со дня уплаты указанной суммы (налога) (п.7 ст.78 НК РФ).

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

Получение налогового имущественного вычета у работодателя

В соответствии с п.3 ст.220 НК РФ налогоплательщик (физическое лицо) может до окончания налогового периода (календарного года) получить имущественный налоговый вычет только у одного налогового агента (работодателя) по своему выбору. При этом работодатель обязан предоставить имущественный вычет на основании заявления налогоплательщика и уведомления, подтверждающего право на него.

Уведомление по форме, утв. Приказом ФНС России от 07.12.2004 г. № СЭА-3-04/47@, выдается налоговым органом в течение 30 календарных дней со дня подачи письменного заявления налогоплательщика и документов, подтверждающих право на получение имущественного налогового вычета. Выдаваемое налоговым органом уведомление действует до 1 января года, следующего за годом его выдачи.

После получения заявления и уведомления от работника бухгалтерия должна вернуть ему сумму удержанного НДФЛ за этот год, и начиная с месяца обращения, не начислять НДФЛ на заработную плату в течение всего оставшегося года (до того момента, пока сумма уплаченного налога не возместится).

В случае если по итогам налогового периода сумма дохода налогоплательщика, полученная у работодателя, оказалась меньше суммы имущественного налогового вычета, указанной в полученном уведомлении, налогоплательщик имеет право на получение остатка имущественного вычета на основании письменного заявления при подаче налоговой декларации в налоговый орган, либо на основании нового полученного в налоговой инспекции уведомления.

ПОРЯДОК НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ПРИ ПОКУПКЕ И ПРОДАЖЕ КВАРТИР ИНОСТРАННЫМИ ГРАЖДАНАМИ В РОССИИ

1 Налоговый статус

Иностранные граждане подразделяются на две категории: налоговые резиденты (находящиеся в России не менее 183 календарных дней в течение года) и налоговые нерезиденты (находящиеся в России менее указанного срока). Порядок налогообложения доходов указанных категорий иностранных граждан существенно отличается.

Согласно законодательству налоговое резидентство определяется на дату получения иностранным гражданином дохода исходя из времени его нахождения в России в течение 12 следующих подряд месяцев. В течение этого периода по крайней мере 183 дня иностранный гражданин должен находиться в России. На практике налоговые органы настаивают на том, что для признания гражданина налоговым резидентом он должен находиться в России не менее чем 183 дня в течение календарного года.

Количество дней нахождения гражданина на территории России рассчитывается на основании отметок о пересечении границы, включая дни приезда и дни отъезда.

1.1 Резиденты

Налоговые резиденты уплачивают в России налог на доходы физических лиц (далее – НДФЛ) по ставке 13%. Этот налог уплачивается в том числе при продаже квартиры с ее продажной цены. При этом налоговый резидент имеет право на некоторые вычеты, уменьшающие сумму его дохода;

1.1.1 Налоговый вычет при покупке квартиры

При покупке квартиры резидент вправе применить вычет (уменьшить налогооблагаемый доход) в размере покупной цены квартиры. Максимальный размер вычета составляет 2 млн. российских рублей.

Данный вычет может быть применен к любым имеющимся у иностранного гражданина доходам, облагаемым в России по ставке 13%, включая заработную плату и большинство иных видов доходов.

Для получения вычета должны быть представлены следующие документы:

- Документ об оплате
- Документ, подтверждающий право собственности или договор о приобретении и акт передачи

Данный вычет не связан с продажей квартиры, применяя данный вычет, покупатель не теряет свое право на вычеты в последующем. Следует отметить, что данный вычет может быть получен физическим лицом только один раз в жизни.

1.1.2 Налоговый вычет при продаже квартиры, находящейся в собственности не менее 3 лет

В случае, если квартира находилась в собственности не менее 3 лет, вычет может быть применен в полной сумме продажной цены квартиры. Это означает, что продажа квартиры в этом случае не облагается налогами в России.

При этом следует учитывать, что трехлетний период рассчитывается, начиная с даты получения права собственности, которая иногда может быть намного позже даты ввода дома в эксплуатацию

1.1.3 Налоговый вычет при продаже квартиры, находящейся в собственности менее 3 лет

В этом случае вычет может быть получен в размере фактических расходов на приобретение квартиры. Это означает, что только доход от продажи квартиры будет облагаться НДФЛ.

Затраты на приобретение квартиры должны быть подтверждены документально. Эти документы будут представлены продавцом при передаче квартиры.

Даже в случае отсутствия у продавца документов, подтверждающих затраты на приобретение квартиры, он вправе применить вычет в размере одного миллиона рублей.

1.2 Не резиденты

Нерезиденты уплачивают НДФЛ по ставке 30% с продажной цены квартиры. Они не имеют право применять вычеты в течение всего времени, пока они являются нерезидентами.

2 Выводы:

2.1 Используйте преимущество 2 млн. налогового вычета!

Если Вы резидент и имеете доходы в России, по крайней мере, в размере 2 млн. руб., например, от выполнения работ, сумма налоговой экономии от применения вычета составит 13% от 2 млн. или 260 000 руб.

2.2. Стремитесь к владению в течение 3 лет, если наблюдается рост цен

Получить освобождение от налогообложения при продаже квартир возможно при владении ею в течение трех лет, т.е. в течение довольно непродолжительного периода времени. Данная рекомендация относится к ситуациям, когда наблюдается рост цен, и не существенна в случае получения небольшой величины дохода при продаже квартиры, особенно с учетом того, что ставка налога составляет всего 13%.

2.3 Сохраняйте все документы

Это может быть необходимо для получения вычета в случае, если возникнет необходимость продать квартиру до наступления момента получения налогового вычета в размере продажной стоимости квартиры.

2.4 Продайте до момента отъезда из России

Нерезиденты уплачивают НДФЛ по более высокой налоговой ставке и не имеют возможности применить налоговый вычет (уменьшить налогооблагаемый доход) даже в сумме понесенных затрат на приобретение квартиры.

За исключением ситуаций, когда Вы уверены в том, что вернетесь в Россию, или планируете владеть квартирой всегда, следует продать квартиру до момента, когда Вы станете нерезидентом.

Правила о резидентстве позволяют определять резидентство исходя из времени нахождения в России в течение 12 следующих подряд месяцев перед отъездом из страны, в связи с чем важно представить налоговую декларацию до отъезда. Это может быть особенно важно в том случае, когда Вы покидаете Россию в первой половине года, поскольку при представлении налоговой декларации позже этого момента за весь календарный год Ваше право на применение налоговой ставки 13% как для резидента и налоговых вычетов налоговыми органами может не подтвердиться.

По индивидуальному запросу дольщика Общество готово предоставить консультацию о получении имущественного налогового вычета по конкретным обстоятельствам.