

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ

Рабочая тетрадь



Москва-2022



Имущественные налоговые вычеты –

это возврат части ранее уплаченного НДФЛ для лиц, которые несли расходы при приобретении жилья и земельных участков, при продаже некоторых видов имущества, а также в случае изъятия у налогоплательщика недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Порядок предоставления социальных налоговых вычетов установлен **ст. 220 НК РФ**.

Правом на имущественные налоговые вычеты обладает налогоплательщик, который осуществлял определенные операции с имуществом:


- продажа имущества;
- покупка жилья (дома, квартиры, комнаты и т. п.);
- строительство жилья или приобретение земельного участка для этих целей;
- выкуп у налогоплательщика имущества для государственных или муниципальных нужд.



На имущественный налоговый вычет могут рассчитывать только граждане РФ, которые осуществили операции с имуществом на территории России.

Вычет предоставляется тем налогоплательщикам, которые имеют налогооблагаемый доход по ставке 13%. Для этого нужно получать официальную зарплату и платить с нее НДФЛ. Например, если ИП применяет упрощенную систему налогообложения, то получить налоговый вычет он не сможет, так как «упрощенцы» освобождены от уплаты НДФЛ. На том же основании этой льготы лишаются самозанятые (плательщики налога на профессиональный доход).

Виды имущественных налоговых вычетов

Категории лиц			
		Максимальный вычет	Максимальная выгода
Приобретение имущества	Покупка или строительство жилья (квартиры, дома, дачи, земельного участка для строительства, комнаты, доли, земельного участка со строением)	2 000 000 руб.*	260 000 руб.
	Проценты по ипотеке	3 000 000 руб.**	390 000 руб.
Продажа имущества	Продажа недвижимости (домов, квартир, комнат, дач, садовых домиков, земельных участков, а также долей в указанном имуществе, полученных в собственность с 01.06.2016 и находящихся в собственности менее 5 лет)	1 000 000 руб.	130 000 руб.
	Продажа иного имущества (автомобиль, нежилые помещения, гаражи и прочие предметы, которыми владели менее 3 лет)	250 000 руб.	32 500 руб.

* 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.

** 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.

Порядок оформления вычета при приобретении имущества



Порядок предоставления установлен **ст. 220**
и ст. 221.1 НК РФ.

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

1. На новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации объекта жилой недвижимости (доли/ 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 займов (кредитов) на строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилья (доли/ долей в нем), земельного участка под него.



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 расчете имущественного налогового вычета, входят:

- 1.** При новом строительстве или приобретении на территории Российской Федерации жилого дома (доли/долей в нем):
 - разработка проектной и сметной документации;
 - приобретение строительных и отделочных материалов;
 - собственно приобретение жилого дома (доли/долей в нем), в том числе на стадии незаконченного строительства;
 - работы или услуги по строительству (достройке) и отделке;
 - организация на жилом объекте электро-, водо- и газо-снабжения и канализации (в том числе автономных).
- 2.** При покупке на территории Российской Федерации квартиры или комнаты (доли/долей в них):
 - собственно покупка квартиры или комнаты (доли/долей в них);
 - приобретение прав на квартиру или комнату (доли/долей в них) в строящемся доме;
 - приобретение отделочных материалов;
 - работы, связанные с отделкой квартиры или комнаты (доли/долей в них), в том числе разработка проектной и сметной документации на проведение отделочных работ.



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: 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).

Комплект документов для получения налогового вычета:

1. Свидетельство о регистрации;
2. Договор купли-продажи, либо акт приема-передачи и договор долевого участия;



При получении налогового вычета на проценты:

3. Кредитный договор с приложениями и дополнительными соглашениями к нему;
4. Документы, подтверждающие уплату процентов по ипотеке (например, справка из банка).

Вычет оформляется на фактически уплаченные проценты. Например, если ипотечный договор оформлен на 10 лет 3 года назад, то налоговый вычет оформляется на сумму процентов, уплаченных за 3 года. На проценты, выплаченные в следующий год, налоговый вычет можно будет получить в следующем году.

Особенности оформления вычета в зависимости от вида собственности

Вид собственности	Особенность	Пример
Единоличная собственность	<p>При покупке квартиры можно вернуть имущественный налоговый вычет, но не более чем на 2 млн руб. Возврату подлежит 13% от суммы расходов.</p>	<p>Приобретая квартиру за 2 млн руб., вы можете вернуть 260 000 руб. уплаченных ранее налогов, а за 1 млн руб. — 130 000 руб. Если стоимость покупки будет выше, сумма возврата не изменится.</p>
Общая долевая собственность	<ul style="list-style-type: none"> • При приобретении до 01.01.2014: размер вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей/ долями собственности; • При приобретении после 01.01.2014: 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. <p>Родители, имеющие несовершеннолетних детей и приобретающие жильё в общую с ними долевую собственность, вправе применить имущественный вычет без распределения по долям.</p>	<p>При покупке 1/2 доли в квартире за 3 млн руб. можно оформить вычет не более, чем на 1,5 млн руб.</p>
Общая совместная собственность	<p>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.</p>	<p>Если стоимость квартиры составляет 5 млн руб., то каждый из супругов может получить вычет на 2 млн. Если квартира стоит 3 млн руб., можно договориться о том, чтобы сделать вычет по 1,5 млн руб., и тогда у каждого остается по 500 000 руб., которые можно использовать на следующие объекты.</p>

Порядок оформления налогового вычета через налоговую инспекцию

Подготовить необходимые справки:

- заполненная декларация 3-НДФЛ за период, за который оформляется вычет;
- справка 2-НДФЛ из бухгалтерии по месту работы о суммах начисленных и удержанных налогов за соответствующий год.

1. Подготовить 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, заключённые с кредитными или иными организациями, график погашения кредита (займа) и уплаты процентов за пользование заемными средствами.



2. Подготовить копии платежных документов:

- подтверждающих расходы налогоплательщика при приобретении имущества

(квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки 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).

3. При приобретении имущества в общую совместную собственность подготовить:

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

1

Предоставить указанные документы в налоговую инспекцию по месту жительства.

2

В течение трех месяцев со дня представления декларации и подтверждающих документов ФНС проведет камеральную проверку и направит сообщение о принятом решении.

Если будет принято положительное решение, сумму излишне уплаченного налога должны вернуть по окончании камеральной проверки (если заявление о предоставлении вычета подавали вместе с декларацией) или в течение 30 дней после подачи заявления.

Порядок оформления налогового вычета у работодателя

Подготовить комплект документов, подтверждающих право на получение социального вычета по произведенным расходам:



- 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.

1

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

2

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

3

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

Получение вычета в упрощенном порядке

Имущественный налоговый вычет можно получить по окончании года в упрощенном порядке без представления налоговой декларации (по форме 3-НДФЛ) и документов, подтверждающих право на вычет.

Источником данных, подтверждающих право на вычет, будет информация, имеющаяся в распоряжении налоговых органов, в том числе, полученная налоговыми органами в рамках информационного обмена с внешними источниками – банками, органами исполнительной власти.

При наличии у налогоплательщика права на получение имущественных налоговых вычетов за соответствующий налоговый период, заявителю будет направлено в личный кабинет налогоплательщика предзаполненное заявление на получение налогового вычета в упрощенном порядке, для его дальнейшего акцептования.

Пример оформления вычета



В 2020 году Иванов А.А. купил квартиру за 2 000 000 рублей. В том же 2020 году Иванов А.А. зарабатывал 50 000 рублей в месяц и в сумме заплатил 78 000 руб. НДФЛ за год:

$$50\ 000 \times 12 \times 13\% = 78\ 000$$

В данном случае сумма имущественного вычета составляет 2 000 000 рублей, т.е. вернуть можно 260 000 руб.:

$$2\ 000\ 000 \times 13\% = 260\ 000.$$

Но за 2020 год Иванов сможет вернуть только 78 000 рублей уплаченного им подоходного налога, а оставшиеся 182 000 рублей он сможет вернуть в последующие годы.

Порядок оформления вычета при продаже имущества

При продаже любого имущества, находящегося в собственности физического лица менее 3 лет, сумма, полученная от такой продажи, образует доход, облагаемый налогом на доходы физических лиц.

В связи с этим у налогоплательщика возникает обязанность предоставить в налоговый орган по месту жительства налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ в отношении полученных доходов от продажи такого имущества.

Декларация в отношении доходов, полученных от продажи имущества, находящегося в собственности менее 3 лет, подается налогоплательщиком в срок не позднее 30 апреля года, следующего за годом, в котором был получен соответствующий доход.

При продаже имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более, обязанность по декларированию доходов и уплате налога не возникает.

Для объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность после 01.01.2016, при декларировании доходов от продажи имущества налогоплательщик вправе уменьшить сумму полученных доходов на имущественные налоговые вычеты в следующем размере:

- при продаже жилых домов, квартир, комнат, садовых домиков, земельных участков, а также долей в указанном имуществе вычет представляется в сумме, полученной от продажи этого имущества, **но не превышающей 1 000 000 рублей;**
- при продаже иного имущества, в перечень которого входят автомобили, нежилые помещения, гаражи и прочие предметы, вычет предоставляется в сумме, полученной от продажи этого имущества, **но не превышающей 250 000 рублей.**



Если налогоплательщиком за один год было продано несколько объектов имущества, указанные пределы применяются в совокупности по всем проданным объектам, а не по каждому объекту по отдельности.

Имущественный вычет, связанный с продажей имущества, в отличие от вычета, связанного с приобретением жилья, можно применять в пределах установленного максимального размера такого вычета неограниченное число раз. Неиспользованный остаток можно перенести на другой объект.

Вместо применения имущественного вычета налогоплательщик имеет право уменьшить величину дохода, полученного от продажи имущества, на фактически произведенные и документально подтвержденные расходы, непосредственно связанные с приобретением этого имущества. В определенных ситуациях это может быть выгоднее, чем применять имущественный вычет.



Одновременно уменьшить доходы и на сумму имущественного вычета, и на сумму произведенных расходов в отношении одного объекта нельзя.

Порядок оформления налогового вычета через налоговую инспекцию

Подготовить необходимые справки:



- заполненная декларация 3-НДФЛ за период, за который оформляется вычет;
- справка 2-НДФЛ из бухгалтерии по месту работы о суммах начисленных и удержанных налогов за соответствующий год.

Подготовить копии документов, подтверждающих факт продажи имущества.

Если налогоплательщик заявляет вычет в сумме расходов, непосредственно связанных с приобретением продаваемого имущества, дополнительно подготовить копии документов, подтверждающих такие расходы (приходные кассовые ордера, товарные и кассовые чеки, банковские выписки, платежные поручения, расписки продавца в получении денежных средств и т.п.), а также иные документы, подтверждающие факт приобретения продаваемой квартиры, например, договор купли-продажи.

1

Предоставить указанные документы в налоговую инспекцию по месту жительства.

2

В течение **трех месяцев** со дня представления декларации и подтверждающих документов ФНС проведет камеральную проверку и направит сообщение о принятом решении.

Если будет **принято положительное решение**, сумму излишне уплаченного налога должны вернуть по окончании камеральной проверки (если заявление о предоставлении вычета подавали вместе с декларацией) или в течение 30 дней после подачи заявления.



Наиболее удобный способ заполнения налоговой декларации и представления ее, а также подтверждающих документов в налоговый орган — в режиме онлайн посредством интернет-сервиса «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц».

Пример оформления вычета



Доход Иванова Н.В. от продажи в 2020 году приобретенной в 2019 году квартиры составил 2 100 000 рублей.

Кадастровая стоимость квартиры по состоянию на 1 января текущего года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на эту квартиру, составила 3 300 000 рублей. Документально подтвержденные расходы на приобретение квартиры отсутствуют.

Налоговая база по НДФЛ в таком случае определяется с понижающим коэффициентом, применяемый к кадастровой стоимости квартиры, равным 0,7. Кадастровая стоимость квартиры с учетом понижающего коэффициента:

$$3\,300\,000 \times 0,7 = 2\,310\,000 \text{ рублей.}$$

Поскольку доходы Иванова Н.В. от продажи квартиры меньше кадастровой стоимости квартиры с учетом понижающего коэффициента 0,7, для целей налогообложения налоговая база составит: 2 310 000 рублей.

При этом Иванов Н.В. вправе заявить имущественный налоговый вычет в размере 1 000 000 рублей. НДФЛ будет рассчитываться налогоплательщиком следующим образом:

$$(2\,310\,000 - 1\,000\,000) \times 13\% = 170\,300 \text{ рублей.}$$

ИНСТИТУТ ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ



Подготовлено Институтом финансовой грамотности – федеральным методическим центром по финансовой грамотности населения на базе Финуниверситета в рамках реализации Стратегии повышения финансовой грамотности в Российской Федерации на 2017-2023 гг.

