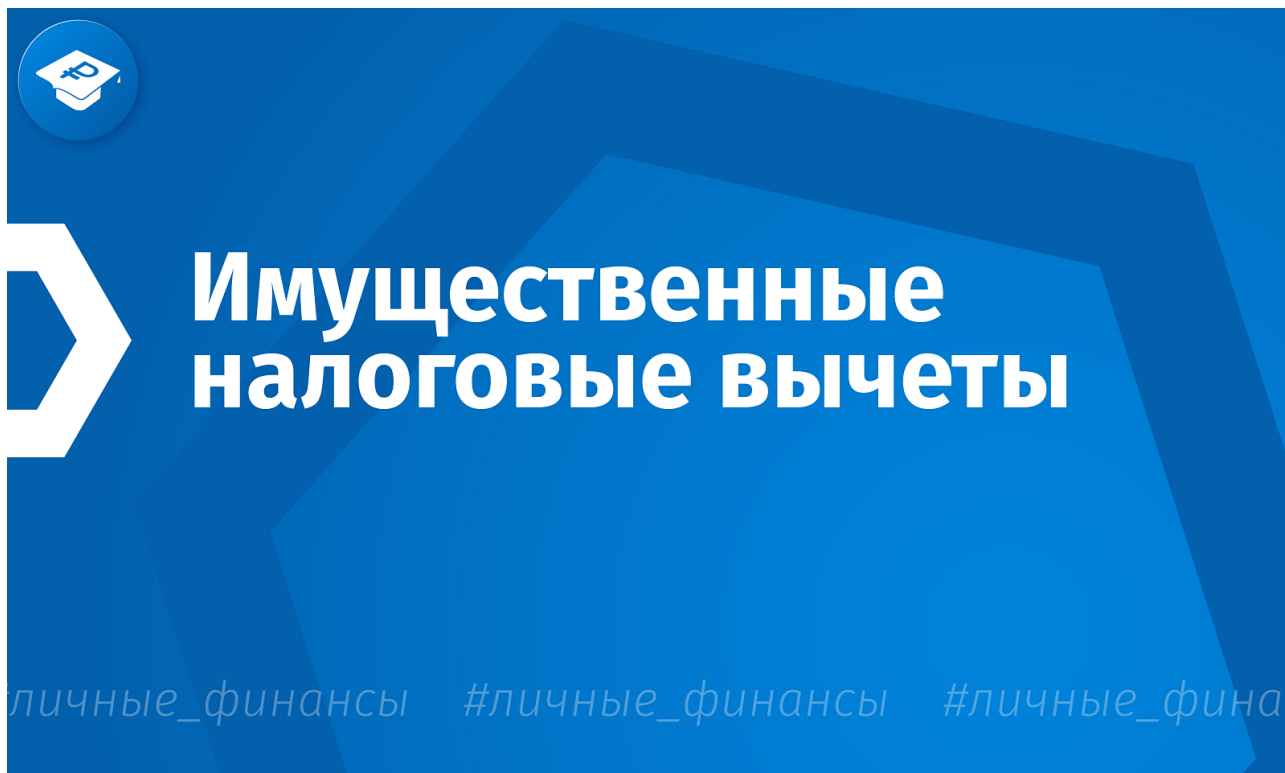


8 АВГУСТА,
ПОНЕДЕЛЬНИК

Открытый бюджет города Москвы

Вычеты при покупке и продаже имущества, по расходам на уплату процентов по ипотеке и многое другое



Имущественный налоговый вычет – это сумма, на которую уменьшается налогооблагаемая база (доход, с которого уплачивается налог) при осуществлении отдельных операций с имуществом.

Право на получение имущественных налоговых вычетов имеют граждане, являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации и получающие доходы, облагаемые налогом на доходы физических лиц (далее – НДФЛ) по ставке 13%. При отсутствии указанных доходов имущественные налоговые вычеты не предоставляются.

Виды вычетов

Имущественные налоговые вычеты, установленные статьей 220 Налогового кодекса Российской Федерации, могут быть заявлены налогоплательщиком при:

- продаже имущества (доли в нем), в том числе при выкупе у налогоплательщика имущества для государственных или муниципальных нужд;
- покупке или строительстве жилья, приобретении земельного участка для целей

строительства, а также при расходах на погашение процентов по целевым займам (кредитам) на строительство или приобретение жилой недвижимости, земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Остановимся на каждом из них подробнее.



Расчет имущественного вычета при продаже имущества (доли в нем)

Предоставление имущественных налоговых вычетов, связанных с продажей имущества (доли в нем), осуществляется с учетом следующих особенностей.

Доходы от продажи недвижимого имущества освобождаются от налогообложения при условии, что объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества – **3 года**.

При этом должно быть соблюдено хотя бы одно из нескольких условий:

- право собственности получено в порядке наследования или по договору дарения от члена семьи или близкого родственника;
- право собственности получено в результате приватизации;
- право собственности получено налогоплательщиком – плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением;
- продаваемая недвижимость является единственным объектом жилой недвижимости.

В иных случаях предельный минимальный срок владения – **5 лет**.

Важно! Налог на доходы физических лиц не уплачивается при одновременном соблюдении следующих условий:

- при продаже жилого помещения с кадастровой стоимостью менее 50 000 000 рублей родителями, имеющими не менее двух детей в возрасте до 18 лет (24 лет, если ребенок учится очно);
- при условии последующего приобретения другого жилья в срок до 30 апреля года, следующего за годом продажи;
- общая площадь приобретенного жилого помещения или его кадастровая стоимость, определяемые с учетом совокупного размера долей налогоплательщика и членов его семьи, превышает соответственно общую площадь в проданном жилом помещении или его кадастровую стоимость, определяемые с учетом совокупного размера долей налогоплательщика и членов его семьи;
- налогоплательщику, его супругу (супруге), его детям (в том числе усыновленным), не достигшим возраста 18 лет, на дату государственной регистрации перехода права собственности от налогоплательщика к покупателю на проданное жилое помещение или долю в праве собственности на жилое помещение не принадлежит в совокупности более 50% в праве собственности на иное жилое помещение с общей площадью, превышающей общую площадь в приобретенном жилом помещении, независимо от размера приобретаемой доли налогоплательщика в соответствующем праве собственности.

В данном случае срок владения жилым помещением значения не имеет.

1 000 000 рублей – максимальная сумма налогового вычета при продаже жилой недвижимости (квартиры, комнаты, жилого дома, дачи, садового домика, земельного участка) или долей в указанном имуществе.

Например, Петров В.В. в 2020 году за 3 000 000 рублей продал квартиру, купленную им в 2019 году.

Поскольку квартира находилась в собственности Петрова В.В. около одного года и не являлась единственным жильем, то при заявлении в декларации имущественного налогового вычета облагаемый доход должен был составить 2 000 000 рублей, а размер уплачиваемого налога – 260 000 рублей:

$$\text{НДФЛ} = (3\,000\,000 \text{ руб.} - 1\,000\,000 \text{ руб.}) \times 13\% = 260\,000 \text{ руб.}$$

При владении жилой недвижимостью более 3 и 5 лет (с учетом вышеуказанных особенностей), доход, полученный от её продажи, налогом на доходы физических лиц не облагается.

Например, Петров В.В. в 2020 году продал за 1 500 000 рублей жилой дом, приобретенный в 2014 году. В этом случае налогоплательщику не нужно платить налог на доход, полученный от сделки.

Также налог на доходы физических лиц не уплачивается при продаже жилого помещения (комнаты, квартиры, жилого дома, части квартиры, части жилого дома) с кадастровой стоимостью менее 50 000 000 рублей родителями, имеющими не менее двух детей, при условии последующего приобретения другого жилья в срок до 30 апреля года, следующего за годом продажи. При этом возраст детей не должен превышать 18 лет (24

лет, если ребенок учится очно). В данном случае срок владения жилым помещением значения не имеет.

250 000 рублей – максимальная сумма вычета при продаже иного недвижимого имущества (гаража, нежилого помещения, хозяйственной постройки, объектов незавершенного строительства).

Например, Иванов П.П. в 2020 году продал за 500 000 рублей гараж, купленный им в 2019 году.

Поскольку гараж находился в собственности Иванова П.П. менее 3 лет, то при заявлении в декларации имущественного налогового вычета облагаемый доход составит 250 000 рублей, а размер уплачиваемого налога составит 32 500 рублей:

$$\text{НДФЛ} = (500\,000 \text{ руб.} - 250\,000 \text{ руб.}) \times 13\% = 32\,500 \text{ руб.}$$

При владении данной категорией недвижимого имущества более 3 и 5 лет доход, полученный от его продажи, налогом на доходы физических лиц не облагается.

В случае продажи иного имущества (например, автомобиля):

- при владении менее 3 лет – вычет предоставляется в размере 250 000 рублей;
- при владении более 3 лет – налог с дохода, полученного от продажи, не уплачивается.

Налогоплательщик может уменьшить сумму дохода от продажи имущества на сумму расходов, связанных с его приобретением. В некоторых случаях это позволит сэкономить денежные средства.

Например, Петров В.В. в 2020 году продал квартиру за 3 000 000 рублей, купленную им в 2019 году за 2 000 000 рублей.

В данном случае собственник уплатит налог на доходы физических лиц только с 1 000 000 рублей, то есть 130 000 рублей:

$$\text{НДФЛ} = (3\,000\,000 \text{ руб.} - 2\,000\,000 \text{ руб.}) \times 13\% = 130\,000 \text{ руб.}$$

Уменьшение суммы дохода от продажи имущества на расходы, связанные с его приобретением, возможно только при наличии документов, подтверждающих понесенные расходы (договоры, банковские выписки).



Имущественным налоговым вычетом вы вправе воспользоваться, если получаете доходы, облагаемые НДФЛ по ставке 13%



Налогоплательщик может самостоятельно определить наиболее подходящий и выгодный для себя способ: оформление имущественного вычета или уменьшение суммы дохода от продажи имущества на сумму расходов, связанных с его приобретением.

Вычеты при продаже имущества предоставляются налогоплательщику на основании налоговой декларации и других документов, подтверждающих факт купли или продажи. Документы необходимо представить в налоговый орган. При этом в случае владения проданным имуществом более 3 лет, если имущество получено в результате наследования, дарения, ренты, приватизации или являлось единственным жильем налогоплательщика, и более 5 лет в иных случаях, декларация в налоговый орган не подается.

Расчет имущественного вычета при покупке или строительстве жилья

Если приобретено или построено жилье, в том числе с использованием ипотеки, то возможно воспользоваться правом на имущественные налоговые вычеты в следующем порядке.

2 000 000 рублей – максимальная сумма расходов на новое строительство или приобретение жилья на территории Российской Федерации.

3 000 000 рублей – максимальная сумма расходов на строительство и приобретение жилья или земли под него при погашении кредита.

Право на указанные вычеты возникает с даты государственной регистрации права собственности на недвижимость. По договорам участия в долевом строительстве право на вычет возникает с даты подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства. С 01.01.2022 в отношении объектов долевого

строительства или доли (долей) в них вы вправе обратиться за получением имущественного вычета после государственной регистрации права собственности на этот объект.

При оформлении имущественного вычета за покупку жилья можно вернуть 13% от потраченной суммы, но не более 260 000 рублей (2 000 000 руб. x 13%).

При оформлении имущественного вычета по расходам на проценты по ипотеке возможно вернуть 13% от потраченной суммы, но не более 390 000 рублей (3 000 000 руб. x 13%).

При этом за год можно вернуть денежную сумму не больше размера, уплаченного по ставке 13% налога на доходы физических лиц. Остаток суммы можно перенести на следующий год.

Указанные имущественные вычеты предоставляются один раз. При этом если расходы на покупку или строительство жилья меньше 2 000 000 рублей, неиспользованный остаток денежных средств впоследствии можно перенести на другой объект приобретаемой жилой недвижимости. В отношении процентов по ипотеке на покупку и строительство жилья правило о переносе не действует, и данный вычет может быть предоставлен только на один объект.

Вычет по оплаченной родителями, но оформленной на ребенка доле могут получить родители. При этом ребенок в будущем права на вычет не теряет.

Пенсионеры могут перенести вычет на доход, полученный за три года, предшествующие году покупки.

Вычет можно получить в налоговом органе либо у работодателя.

Для оформления вычета следует представить в налоговый орган декларацию, справку о доходах и суммах уплаченного налога на доходы физических лиц, полученную от работодателя, копии документов, подтверждающих право на объект недвижимости (выписка из ЕГРН или свидетельство о государственной регистрации, договор о приобретении жилья), договор ипотеки, банковские выписки, товарные и кассовые чеки. Оформить вычет возможно также через личный кабинет налогоплательщика.

Для получения вычета у работодателя предварительно необходимо обратиться в налоговый орган с соответствующим заявлением. В 30-дневный срок налоговый орган при положительном решении представит работодателю уведомление о праве на вычет.

Имущественный налоговый вычет в сумме фактически произведенных расходов на приобретение объектов недвижимого имущества и по уплате процентов по ипотеке можно получить по окончании года в упрощенном порядке без представления налоговой декларации через личный кабинет налогоплательщика.

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 – налоговыми агентами (банками), органами исполнительной власти. В случае наличия у налогоплательщика права на получение налогового вычета, налоговым органом налогоплательщику будет направлено в «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» предзаполненное заявление для его утверждения. Такое заявление налоговый орган будет формировать не позднее 20 марта (по сведениям, представленным до 1 марта) и не

позднее 20 дней в случае представления сведений после 1 марта. Поэтому до появления предзаполненного заявления в личном кабинете, не требуется осуществления каких-либо действий.

Важно!

Имущественный налоговый вычет не предоставляется:

- при покупке жилья у так называемых «взаимозависимых лиц» (супругов, родителей, детей, братьев и сестер, опекунов и подопечных);
- в части расходов налогоплательщика на новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты, покрываемых за счет средств работодателя или иных лиц;
- в части расходов налогоплательщика на новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты, покрываемых за счет средств материнского капитала.

Подробную информацию читайте на сайте Федеральной налоговой службы
https://www.nalog.gov.ru/rn77/taxation/taxes/ndfl/nalog_vichet/im_nv/.