

Имущественные налоговые вычеты

Имущественные вычеты может получить человек, который совершал операции с недвижимостью:

- Продавал имущество;
- Покупал жилье: дома, квартиры, комнаты и прочее;
- Строил жилье, включая покупку земельного участка для этой цели.

Налоговый вычет при покупке квартиры

Получить вычет можно только после того, как оформлен правоустанавливающий документ на квартиру.

В случае новостройки – когда дом сдан и подписан акт приема-передачи. Уточнение касается только тех квартир, которые приняты дольщиками начиная с 2022 года. Для сданных раньше действует прежний порядок — вычет можно заявить до оформления права собственности, после подписания акта. По приобретенной квартире на вторичном рынке – свидетельство о праве собственности или выписка из ЕГРН.

Максимальная сумма вычета составляет 2 000 000 Р. (13% составит 260 000Р). Неиспользованный остаток вычета можно перенести на другой объект. Например, человек приобрел квартиру за 1 500 000 Р и воспользовался вычетом в той же сумме. При покупке другой квартиры он имеет право на вычет 500 000 Р.

Если квартиру приобрели супруги, то вычеты могут быть распределены между ними по заявлению в любых пропорциях независимо от того, на кого оформлена квартира и кто за нее платил. Каждый из супругов может воспользоваться максимальным вычетом в 2 000 000 Р.

При покупке квартиры в новостройке в вычет можно включить сумму расходов на отделку: они не увеличат общую сумму вычета, а войдут в лимит – 2 000 000 Р.

Например, квартира стоит 1 800 000 Р, а расходы на отделку – 300 000 Р. Размер вычета – 2 000 000 Р, то есть к возврату за счет вычета будет 260 000 Р. Для получения вычета важно, чтобы в договоре, по которому приобретается квартира, было указано, что квартира без отделки.

Если для покупки квартиры брали ипотечный кредит в банке, то можно получить вычет и на проценты, уплаченные банку. Максимальная сумма вычета по процентам – 3 000 000 Р, то есть из бюджета можно вернуть: $3\ 000\ 000\ Р \times 13\% = 390\ 000\ Р$.

Вычет на проценты также можно распределять между супругами по их заявлению. При этом не важно, на кого

оформлен кредитный договор и кто платит банку. В отличие от вычета на покупку квартиры, заявление можно писать каждый год и перераспределять проценты.

Воспользоваться вычетом можно двумя способами:

1. Предоставить налоговой инспекции декларацию и подтверждающие документы. Декларацию нельзя подать в год покупки квартиры – только в последующие.

2. Оформить вычет у работодателя. В этом случае можно заявить вычет в том же году, когда была приобретена квартира. Чтобы работодатель перестал удерживать налог, вначале обратитесь в налоговую с заявлением о получении уведомления о праве на вычет и предоставьте подтверждающие документы. После проверки налоговая направит работодателю уведомление о праве на вычет. Также напишите заявление в бухгалтерию о получении вычета.

Если квартира в новостройке, то в инспекцию необходимо представить следующие документы:

- копию акта о передаче квартиры;
- копию договора о приобретении квартиры или прав на нее;
- копии платежных документов: квитанций, платежей из банка, расписок и других.

Если квартира куплена на вторичном рынке, то подтвердить право на вычет можно документами:

- копией договора о приобретении квартиры;
- копией акта приема-передачи, если в договоре не зафиксирован этот момент;
- копиями платежных документов.

С 1 января 2022 года не нужно предоставлять в налоговую документы о праве собственности на квартиру (свидетельства о праве собственности или выписки из ЕГРН). Их исключили из списка представляемых для вычета документов, потому что данные о недвижимости и её владельцах налоговики передают Росреестр.

Для получения вычета на проценты, уплаченные банку, представляются документы:

- копия кредитного договора;
- справка банка о размере



уплаченных по кредиту процентов;

- копии платежных документов.

Если вычет заявляется супругами, то необходимо представить заявление о распределении вычета.

Если банк, в котором оформлена ипотека, присоединился к программе по обмену информацией с налоговой, получить вычет можно в упрощенном порядке – банк сам направит документы и нужные сведения для вычета в налоговую.

Нужно знать:

- При покупке у близкого родственника вычет не дадут, но вычетом может воспользоваться супруг(а).

- Вычет можно получить даже спустя несколько лет после приобретения квартиры.

- Неиспользованный за год вычет может переходить на следующие периоды до момента полной выплаты суммы вычета.

- В гражданском браке вычет может оформить только собственник.

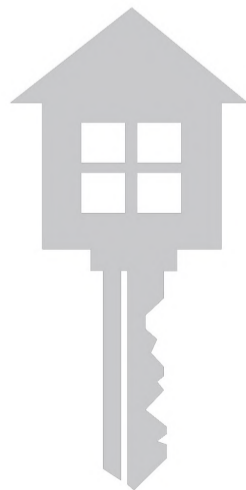
- Передать свой вычет супругу нельзя.

- Вычет можно получить при строительстве дома.

- За ребенка-собственника вычет могут получить родители.

- Суммы господдержки нельзя учитывать при расчете вычета.

- Квартиры, полученные по наследству или подарены, получить вычет нельзя: за них приобретатель ничего не платил.



Налоговый вычет при продаже

Если квартира находилась в собственности пять лет, а в определенных случаях – три года, при её продаже не нужно платить налог и подавать декларацию.

Если продать квартиру раньше этого срока, то придется отчитаться перед налоговой инспекцией. Что касается налога, либо его можно уменьшить, либо его совсем может не быть – если воспользоваться имущественным вычетом.

Вычет в размере доходов, полученных от продажи квартиры, но не более 1 000 000 Р. Вычет можно применять, если нет документов о расходах на покупку квартиры.

Например, человек купил квартиру в 2021 году, а в 2022 году продал ее за 3 000 000 Р. Документы, подтверждающие расходы на покупку квартиры, не сохранились. Если воспользоваться вычетом в 1 000 000 Р, то сумма налога составит: $(3\ 000\ 000\ Р - 1\ 000\ 000\ Р) \times 13\% = 260\ 000\ Р$. Экономия составит: $1\ 000\ 000\ Р \times 13\% = 130\ 000\ Р$.

При продаже квартиры, которая находится в общей долевой или совместной собственности, вычет в 1 000 000 Р распределяется между совладельцами квартиры пропорционально их доле.

Если в течение года человек продал несколько квартир, то общая сумма вычета составит 1 000 000 Р, а не по 1 000 000 Р за каждую квартиру.

Вычет на продажу квартиры, в отличие от вычета на покупку квартиры, можно применять неограниченное количество раз, использовать хоть каждый год.

Когда все документы на руках, лучше применить вычет в размере документально подтвержденных расходов на покупку квартиры.

Допустим, квартира куплена в 2021 году за 2 000 000 Р и есть документы, подтверждающие расходы на приобретение, в 2022 году кварти-

ру продали за 3 000 000 Р. В этом случае сумма налога составит: $(3\ 000\ 000\ Р - 2\ 000\ 000\ Р) \times 13\% = 130\ 000\ Р$.

Для применения вычета 1 000 000 Р нужно подать в инспекцию декларацию и приложить к ней копию договора купли-продажи.

Если доход от продажи квартиры уменьшать на расходы, которые были при покупке этой квартиры, то дополнительно нужно представить копии документов по предыдущей сделке:

1. Договора, по которому была приобретена квартира, – купли-продажи или участия в долевом строительстве.
2. Расписок.
3. Квитанций из банка.
4. Других документов о расходах.
5. Акта-приема передачи, если квартира приобреталась по ДДУ.

Нужно знать:

1. При продаже подаренной квартиры доход можно уменьшить на ту сумму, с которой был исчислен и уплачен налог при дарении.

2. Доходы можно уменьшить при продаже квартиры, которую купили на материнский капитал.

3. Вычетом можно воспользоваться при продаже доли в квартире.

4. Если квартиру покупали без отделки, то в сумме расходов можно учесть и расходы на отделку.

6. Доходы от продажи можно уменьшить на расходы дарителя или наследодателя.

7. При продаже земельного участка можно воспользоваться имущественным вычетом.

Елена Обухова,
заместитель начальника
финансового управления
администрации
г. Черемхово