

№86-ФЗ от 10.07.2002 (ред. от 18.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37570/ (дата обращения: 19.10.2017).

9. Щербина О.Ю. Мегарегулятор финансовых рынков в России // Финансы и кредит. – 2015. – №34 (658). – С. 36-46.

УДК 336.226.322

Бирюкова Н.П., Сотникова А.А., Ручкина Е.В.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ВЫЧЕТЫ ПО НДФЛ И ПОРЯДОК ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Бирюкова Надежда Павловна, ФГБОУ ВО «Орловский государственный университет экономики и торговли»; РФ, 302028, г. Орёл, ул. Октябрьская, д. 12; e-mail: nadia.biryuckova2017@yandex.ru

Сотникова Александра Алексеевна, ФГБОУ ВО «Орловский государственный университет экономики и торговли»; РФ, 302028, г. Орёл, ул. Октябрьская, д. 12; e-mail: alesota@yandex.ru

Ручкина Елена Владимировна, ФГБОУ ВО «Орловский государственный университет экономики и торговли»; РФ, 302028, г. Орёл, ул. Октябрьская, д. 12; e-mail: elena.57ru@yandex.ru

Налогоплательщики налога на доходы физических лиц (НДФЛ) имеют льготы в виде имущественного вычета. Имущественный налоговый вычет – налоговое право, предусмотренное законодательством РФ, для людей, приобретающих или продающих жилье. Порядок его предоставления установлен статьей 220 главы 23 Налогового кодекса Российской Федерации. Иными словами, налоговый вычет представляет собой освобождение доходов, которые получены физическими лицами, от обложения налогом НДФЛ. Этот вычет предоставляется исключительно в отношении доходов, которые облагаются НДФЛ по ставке 13%. Налоговым кодексом РФ определены два способа получения имущественного налогового вычета. Первый способ: через своего работодателя, т.е. у налогоплательщика с заработной платы не будет удерживаться налог на доходы физических лиц в размере 13% до момента полной выплаты суммы вычета. Второй способ: через налоговую инспекцию после заполнения налоговой декларации 3-НДФЛ и предоставления необходимых документов: справки о доходах физического лица по форме 2-НДФЛ с места работы, копии документа, подтверждающего право на жилье, копии платежного документа. Налогоплательщик должен также написать заявление на получение имущественного вычета. После проведения камеральной проверки (трех месяцев) налогоплательщику безналичным путем будет возвращен имущественный вычет в размере НДФЛ, удержанного у него на работе. Оставшаяся сумма имущественного вычета будет перенесена на следующий год (годы). Это зависит от суммы дохода налогоплательщика.

Ключевые слова: налог на доходы физических лиц, имущественный вычет, кадастровая стоимость, недвижимость, долевая собственность, налоговая декларация.

Вопросы налогообложения никогда не потеряют своей актуальности. Подтверждением тому служит целый ряд публикаций, среди которых мы можем выделить следующее [2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9]. Правовые основы налогов регулируются в нашей стране следующим документом [1]. Рассмотрим вопросы налогообложения на конкретных примерах.

Налоговый имущественный вычет при продаже имущества.

С 2016 года срок, после которого при продаже имущества владелец освобождается от 13% налога, увеличился с трёх лет до пяти. Теперь прописано, что цена квартиры, с которой начисляется налог, должна быть не менее 70% от кадастровой стоимости, чтобы избежать занижения суммы.

Кадастровая стоимость – это расчётная величина, определяемая в результате государственной кадастровой оценки недвижимости с учетом информации о стоимости недвижимо-

сти на рынке и целевого назначения имущества.

До 01.01.2016 г. от уплаты НДФЛ освобождались сделки, при которых недвижимость находилась в собственности не менее трёх лет, а с 01.01.2016 г. сроки увеличились на пять лет. Изменения распространяются на сделки, заключенные с 1 января, и обратной силы не имеют.

Пример 1. Квартиру купили в 2012 г. и решили продать в 2016 г., в этом случае налог взиматься не будет. Но купившие собственность в 2016 году теперь обязаны ждать пять лет, чтобы продать квартиру без налога.

Этот закон ввели в основном для непрофессиональных инвесторов – тех, кто приобретал имущество для перепродажи.

Также с 01.01.2016 г. ввели новые ограничения на продажу недвижимого имущества по заниженной цене, то есть менее одного миллиона руб., для ухода от уплаты налога. Теперь учитывается кадастровая стоимость объекта. С 1 января при продаже недвижимости до истечения срока представляется налоговый вычет в сумме миллион рублей или в размере потраченной на приобретение объекта суммы.

Пример 2. Недвижимость продают за 850000 рублей, в этом случае налог не взимается.

Пример 3. Во время продажи квартиры за 1300000 налог будет взиматься с 300000 рублей, при этом с одного миллиона вычет не берут.

Правда, есть исключение. Три года для перепродажи квартиры остаётся для тех, кто овладел недвижимостью по договору дарения от близких; тех, кто владеет недвижимостью в результате приватизации или в результате передачи налогоплательщику ренты имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

С учетом того, что цена определяется по кадастровой стоимости, а налоговый вычет, на который может рассчитывать собственник в этом случае, составляет миллион рублей, и налоговые затраты получаются достаточно ощутимыми.

Имущественный налоговый вычет при приобретении жилого имущества.

Итак, имущественный налоговый вычет – это возвращение 13% от цены купленного имущества. Однако никак не больше двух миллионов руб., если имущество приобреталось после 01.01.2008 года, или одного миллиона руб., если имущество приобреталось до 01.01.2008 г. Если квартира приобретена до 01.01.2014 г., то налоговым вычетом можно воспользоваться только один раз по одному приобретенному объекту недвижимости, и это не зависит от его стоимости и возможности использования вычета в максимальной сумме. Если же квартира приобретена после 01.01.2014 г. и налогоплательщик до 01.01.2014 г. не обращался за получением своего налогового вычета, при этом стоимость жилья менее двух миллионов рублей, то он имеет право воспользоваться вычетом в максимальной сумме (2 млн руб.), при совершении сделок в будущем (по приобретению или строительству недвижимости). Налогоплательщик может обрести имущественный вычет только на неиспользованную ранее сумму до двух миллионов рублей.

Пример 1. Квартира куплена за 1 млн триста рублей. При этом имущественный вычет составит: 1 млн триста рублей (т.к. максимально возможная сумма вычета 2 млн руб.) умножить на 13% (НДФЛ), в итоге получится 169 тысяч рублей.

Пример 2. Квартира куплена за 2 млн шестьсот рублей. При получении права на имущественный налоговый вычет составит: 2 млн рублей (т.к. максимально возможная сумма вычета 2 млн. руб.) умножить на 13% (НДФЛ), в итоге получается 260 тысяч рублей.

Во время покупки имущества в общей долевой или совместной собственности размер вычета будет делиться между совладельцами равно их доле. В случае покупки жилого дома, комнаты, квартиры в общую совместную собственность распределение между совладельцами имущественного вычета производится в соответствии с их согласованием. Если имущественный вычет предоставляется после 01.01.2014 г., то каждый получивший вычет в своей доле (максимум 2 млн. рублей), может получить свою неиспользованную часть в дальнейшем при оформлении сделок с недвижимостью.

Пример 3. Супруги купили недвижимое имущество за 1380000 рублей в общую собственность. $1380000 \times 13\% = 179400$. Эту сумму супруги могут распределить в равных долях, например, мужу - $179400 \times 50\% = 89700$ рублей, 50% жене.

Пример 4. Супруги приобрели квартиру за 2200000 рублей в совместную собственность. $2000000 \times 13\% = 260000$ рублей. Следовательно, супруги имеют право поделить эту сумму, $260000 \times 50\% = 130000$ рублей.

Также при взятии ипотечного кредита на приобретение или строительство имущественного жилья налогоплательщик может получить вычет в сумме расходов на погашение этого кредита. Если кредитный договор или договор займа заключен до 01.01.2014 г., то можно вернуть себе 13% от всей суммы выплаты процентов по ипотечному займу. Это право предоставляется без ограничения максимального размера, даже если по иным затратам на покупку квартиры налогоплательщику уже выплачивали имущественный вычет в его максимальном размере. До 01.01.2014 года получать такие вычеты можно было неоднократно, а с 01.01.2014 года только один раз и в пределах 3000000 рублей.

Налогоплательщик имеет право на имущественный налоговый вычет в двух случаях:

1. На приобретение или строительство жилого имущества или доли в них на территории РФ.
2. На выплату процентов по кредитам, израсходованным на покупку или строительство жилого имущества или доли в них на территории РФ, а также на погашение процентов по кредитам, полученных в целях рефинансирования кредитов.

Для получения имущественного налогового вычета по расходам по кредиту надо в обязательном порядке указать, что заемные средства выданы на покупку жилья. Если же это в договоре не указано, то налогоплательщик лишается права вернуть себе 13% от суммы расходов по кредиту (займу), так как не сможет доказать, что средства ушли на покупку квартиры.

При приобретении недвижимости и оформлении права собственности право на вычет возникает в том же году (за исключением квартир, купленных по договору долевого участия в строительстве – ДДУ). Право собственности возникает сразу после государственной регистрации, но не дальше 31 декабря включительно, а иначе право на вычет можно будет получить только в следующем году.

Пример 5. Куплена квартира, и налогоплательщик имеет право воспользоваться налоговым имущественным вычетом. Право собственности зарегистрировано 29.05.2016 г. Следовательно, право на вычет возникает в 2016 году. И вычет будет уменьшать доходы, полученные с 2016 года до полной выплаты суммы и в последующие годы.

Пример 6. Квартиру купили 25.07.2015 г., и налогоплательщик затянул с регистрацией. Квартиру зарегистрировали только 05.01.2016 г. Следовательно, право на вычет возникает только с 2016 года и последующие три года до полной выплаты суммы.

Но если налогоплательщик обратился за вычетом не в начале года, то и получать он сможет его только тогда, когда подал заявку. Так, например, обратившись за вычетом в марте месяце, получать вычет можно будет только с марта месяца, предыдущие месяцы не выплачиваются.

Право получение имущественного вычета возникает в любой момент в независимости от того, сколько прошло лет с момента покупки квартиры. Но вычет будет предоставлен по тем правилам, которые действовали в год покупки квартиры. Купив квартиру в 2016 году и обратившись за вычетом в 2020 году, налогоплательщик сможет вернуть налог только за прошедшие три года с момента обращения (то есть за 2017, 2018 и 2019 годы). Это правило не действует на возврат налога, уплаченного в годы до приобретения имущества.

Например, купив квартиру в 2016 году, налогоплательщик не вправе требовать вычета за 2015, 2014 и 2013 годы. Для возврата излишне уплаченного НДФЛ обращаться стоит в налоговый орган по месту регистрации.

Существуют три ограничения на получение имущественного вычета.

– Если недвижимость приобретена у взаимозависимого лица, то имущественный налоговый вычет не предоставляется. Взаимозависимое лицо – физическое лицо, близкий родственник (брат, сестра, ребенок и т.д.) (ст. 105.1 НК РФ.). Например, налогоплательщик приобрёл квартиру у близких родственников, то в вычете ему откажут.

– Если недвижимое имущество оплачивалось другими лицами, перед которыми у налогоплательщика никаких обязательств нет. Но если это лицо предоставило деньги на покупку квартиры в долг по договору займа, то вычет можно получить.

– В состав имущественного вычета нельзя включать расходы на приобретение имущества купленного за счет материнского капитала или же за счет выплат из регионального, федерального или местного бюджетов.

Например, налогоплательщик купил квартиру за 1 млн 400 тыс. рублей и из них 250 тыс. оплачено из материнского капитала. При этом имущественный налоговый вычет составит только 1 млн 150 рублей (1 млн 400 рублей минус 250 рублей).

Как получить имущественный налоговый вычет?

Имущественный налоговый вычет можно получить через своего работодателя (то есть с зарплаты не будет удерживаться налог на доходы 13% до момента полной выплаты суммы вычета) или через налоговую инспекцию.

Существует некий порядок получения вычета, для этого необходимо собрать пакет документов.

1. Заполнить налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ. Это документ или, другими словами, отчет о своих доходах и расходах. Он подается в налоговую инспекцию по месту регистрации.

Но если налогоплательщик будет обращаться за налоговым имущественным вычетом к своему работодателю, то такую декларацию заполнять не надо.

2. Получить справку по форме 2-НДФЛ. Получают ее в бухгалтерии по месту своей работы. Это документ, в котором содержится информация об удержанных и начисленных налогов за год.

Он также содержит сведения: о работодателе; о сотруднике; о доходе, облагаемом по ставке 13%; стандартные, имущественные и социальные вычеты с кодами; общую сумму доходов, удержанного налога и вычетов. Дело в том, что исправления в бланке не допускаются, и в случае ошибки справку переоформляют на чистом бланке.

Поэтому существуют частые ошибки. Например, подпись уполномоченного сотрудника бухгалтерии должна быть выполнена синей ручкой, и не при этом она не должна закрываться печатью, а зачастую подпись вообще отсутствует или дата указана не в том формате, и печать проставлена не в том месте. Так что при заполнении такой справки стоит быть крайне внимательным. При получении вычета у работодателя эту справку также брать не надо.

3. Подготовить копии документов, которые подтверждают право на жилье (договор или свидетельство).

4. Подготовить копии платежных документов, которые подтверждают затраты при приобретении недвижимости или о погашении процентов по кредиту, займу или ипотеке.

Если же имущество было приобретено в общую собственность, то необходима копия свидетельства о браке и письменное заявление договоренности о распределении вычета.

5. Написать заявление на получение имущественного вычета. Это документ, содержащий прошение на вычет. Он подается в письменной и устной формах в государственный орган, в орган местного самоуправления или же должностному лицу.

4. Иные моменты.

Во время покупки квартиры в строящемся доме составляется инвестиционный договор, по которому владелец назначается соинвестором. В таком случае вычет не возможен, так как дом не сдан и акт передачи не оформлен.

Инвестиционный договор – документ, подтверждающий взаимоотношения заказчика

и инвестора.

До 2014 года при оформлении доли собственности на несовершеннолетнего ребенка долю этого вычета можно было получить только после достижения им совершеннолетия. Но с 2014 года закон поменялся. И теперь вычет за ребенка имеют право получить сами родители.

До 2012 года пенсионеры вообще не имели права на имущественный вычет, так как не получался доход, облагаемый НДФЛ. Однако закон изменили, и на данный момент пенсионеры имеют право получить имущественный вычет за три предыдущих года с момента возникновения права на вычет. Возникают две ситуации: это работающий и неработающий пенсионер. Если пенсионер работает, то он имеет право получить вычет как за прошлые 3 года, так и с момента возникновения права на вычет.

Пример 1. Пенсионер, купивший квартиру и получивший право на вычет, все еще работает. Квартира куплена в 2015 году, значит, получить вычет он может за 2014, 2013 и 2012 годы или за 2016, 2017 и 2018 годы (не больше трех лет с момента обращения на вычет).

Неработающий пенсионер имеет право на получение вычета, только если он работал в течение трех лет до права на вычет.

Пример 2. Если выйдя на пенсию в 2014 году, собственник получает право на вычет в 2015 году, то вычет он имеет право получить, и это будут 2014, 2013 и 2012 годы.

Пример 3. Выйдя на пенсию в 2012 году и получив право на вычет в 2016 году, пенсионер не сможет получить выплату.

Список источников:

1. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Части 1 и 2 по состоянию на 1 января 2017 г.
2. Базилевич О.И., Дадашев А.З. Налоги и налогообложение. Практикум: учебное пособие. – М.: Вузовский учебник, ИНФРА-М, 2013. – 285 с.
3. Дадашев А.З. Налоги и налогообложение в Российской Федерации: учебное пособие. – М.: Вузовский учебник, НИЦ ИНФРА-М, 2013. – 240 с.
9. Дом.РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ahml.ru/ru/> (дата обращения: 21.10.2017).
6. Крамаренко Л.А., Косов М.Е. Налоги и налогообложение: учебное пособие. – М.: Юнита-Дана, 2012. – 576 с.
7. Поляк Т.Б. Налоги и налогообложение. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 400 с.
8. Разъяснения [Электронный ресурс] // Портал «Ваши налоги». – Режим доступа: <http://vashnal.ru/clarification/nalog-na-dohody-fizicheskikh-lic/imushchestvennyy-vychet-0> (дата обращения: 21.10.2017).
5. Скворцов О.В. Налоги и налогообложение: учебное пособие для студентов средних проф. учебных заведений. – М.: Издательский центр «Академия», 2009. – 224 с.
3. Тарасова В.Ф., Владыка М.В., Сапрыкина Т.В. Налоги и налогообложение: учебник / под общ. ред. В.Ф. Тарасова. – М.: КноРус, 2012. – 488 с.