

ПАМЯТКА

Имущественные налоговые вычеты (ст.220 НК РФ).

Получение имущественного налогового вычета при осуществлении расходов на приобретение (строительство) жилого дома, квартиры, комнаты или доли в них, земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них.

Согласно п.1 ст.220 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщик имеет право на получение имущественных налоговых вычетов:

- в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилых домов, квартир, комнат или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них.

С 2014 г. действует положение, согласно которому налогоплательщик, не использовавший при приобретении одного объекта недвижимости всю сумму вычета (в настоящее время - 2 млн.руб.), вправе получить остаток в случае покупки (строительства) другого жилья. Данная норма распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2014г..

Если право на получение имущественного вычета возникло у физического лица до 01.01.2014г., то такие правоотношения регулируются нормами Налогового кодекса РФ в редакции, действовавшей до внесения в них изменений, даже если эти отношения не завершены на начало 2014 года.

- в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на погашение процентов по целевым займам (кредитам), фактически израсходованным на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них, а также на погашение процентов по кредитам, полученным от банков в целях рефинансирования (перекредитования) кредитов на новое строительство либо

приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них. Для данного вычета установлено ограничение по его размеру - не более 3 000 000 руб..

- имущественный налоговый вычет в размере выкупной стоимости земельного участка и (или) расположенного на нем иного объекта недвижимого имущества, полученной налогоплательщиком в денежной или натуральной форме, в случае изъятия указанного имущества для государственных или муниципальных нужд.

В фактические расходы на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или доли (долей) в нем могут включаться следующие расходы:

- расходы на разработку проектной и сметной документации;
- расходы на приобретение строительных и отделочных материалов;
- расходы на приобретение жилого дома или доли (долей) в нем, в том числе не оконченного строительством;
- расходы, связанные с работами или услугами по строительству (достройке жилого дома или доли (долей) в нем, не оконченного строительством) и отделке;
- расходы на подключение к сетям электро-, водо- и газоснабжения и канализации или создание автономных источников электро-, водо- и газоснабжения и канализации.

В фактические расходы на приобретение квартиры, комнаты или доли (долей) в них могут включаться следующие расходы:

- расходы на приобретение квартиры, комнаты или доли (долей) в них либо прав на квартиру, комнату или доли (долей) в них в строящемся доме;
- расходы на приобретение отделочных материалов;
- расходы на работы, связанные с отделкой квартиры, комнаты или доли (долей) в них, а также расходы на разработку проектной и сметной документации на проведение отделочных работ.

Принятие к вычету расходов на достройку и отделку приобретенного жилого дома или доли (долей) в них либо отделку приобретенной квартиры, комнаты или доли (долей) в них возможно в том случае, если договор, на основании которого осуществлено такое приобретение, предусматривает приобретение не законченного строительством жилого дома, квартиры, комнаты (прав на квартиру, комнату) без отделки или доли (долей) в них.

Имущественный налоговый вычет предоставляется в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации одного или нескольких объектов имущества, указанного в подпункте 3 пункта 1 статьи 220 НК РФ, **не**

превышающем 2 000 000* рублей.

(* - распространено на правоотношения, возникшие с 01.01.2008г. (до 01.01.2008г. - не более 1000 000 руб.)

Имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику на основании документов, подтверждающих возникновение права на указанный вычет, платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих произведенные налогоплательщиком расходы (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы).

С 1 января 2014 г. для получения указанного вычета и вычета по расходам на погашение процентов физическому лицу не нужно подавать заявление.

Кроме того, ст.220 НК РФ не содержит положений о распределении имущественного вычета по расходам на приобретение жилья между совладельцами при покупке недвижимости в общую долевую или общую совместную собственность. Таким образом, при приобретении (строительстве) недвижимости после 01.01.2014г. каждый из совладельцев вправе получить указанный вычет в пределах 2 млн.руб.. Если же участник общей долевой или общей совместной собственности не обратился в инспекцию, он сохраняет право на получение такого вычета по другому объекту недвижимости в полном объеме.

С 2014 года также законодательно установлена возможность родителей (опекунов, попечителей, усыновителей и приемных родителей) получить имущественные вычеты по расходам на покупку жилья и на погашение процентов в отношении объектов недвижимости, приобретенных за счет средств этих физических лиц в собственность их несовершеннолетних детей (подопечных). Данная позиция относительно правомерности получения данного вычета родителями была отражена Конституционным Судом РФ в Постановлении от 01.03.2012г. №6-П.

Имущественные налоговые вычеты, предусмотренные подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 220 НК РФ, **не предоставляются** в части расходов налогоплательщика на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, покрываемых за счет средств работодателей или иных лиц, средств материнского (семейного) капитала, направляемых на обеспечение реализации дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей, за счет выплат, предоставленных из средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, а также в случаях, если сделка купли-продажи жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них совершается между физическими лицами, являющимися взаимозависимыми в соответствии со статьей 105.1 НК РФ.

Повторное предоставление налоговых вычетов, предусмотренных

подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 220 НК РФ, **не допускается.**

Если в налоговом периоде имущественные налоговые вычеты, предусмотренные подпунктами 3 и (или) 4 пункта 1 статьи 220 НК РФ, не могут быть использованы полностью, их остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного их использования.

У налогоплательщиков, получающих пенсии в соответствии с законодательством Российской Федерации, имущественные налоговые вычеты, предусмотренные подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 220 НК РФ, могут быть перенесены на предшествующие налоговые периоды, но не более трех, непосредственно предшествующих налоговому периоду, в котором образовался переносимый остаток имущественных налоговых вычетов.

Имущественные налоговые вычеты предоставляются при подаче налогоплательщиком налоговой декларации в налоговые органы по окончании налогового периода, если иное не предусмотрено статьей 220 НК РФ.

Имущественные налоговые вычеты, предусмотренные подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 220 НК РФ, **могут быть предоставлены налогоплательщику до окончания налогового периода при его обращении с письменным заявлением к работодателю** (далее - налоговый агент) при условии подтверждения права налогоплательщика на имущественные налоговые вычеты налоговым органом по форме, утверждаемой федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов (*Приказом ФНС России от 14.01.2015г. №ММВ-7-11/3@*).

Налогоплательщик имеет право на получение имущественных налоговых вычетов у одного или нескольких налоговых агентов по своему выбору. В случае если, получив имущественный налоговый вычет у одного налогового агента, налогоплательщик обращается за получением имущественного налогового вычета к другому налоговому агенту, указанный вычет предоставляется в порядке, предусмотренном пунктом 7 статьи 220 НК РФ и пунктом 8 ст.220 НК РФ. Налоговый агент обязан предоставить имущественные налоговые вычеты при получении от налогоплательщика подтверждения права на имущественные налоговые вычеты, выданного налоговым органом, с указанием суммы имущественного налогового вычета, который налогоплательщик вправе получить у каждого налогового агента, указанного в подтверждении.

В соответствии с п.8 ст.220 НК РФ право на получение налогоплательщиком имущественных налоговых вычетов, предусмотренных подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 220 НК РФ, у налоговых агентов должно быть подтверждено налоговым органом в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня подачи заявления налогоплательщика и документов, подтверждающих право на получение имущественных налоговых вычетов.

**Для получения налогового вычета по пп.3 и 4 п.1 ст.220 НК РФ
(при покупке (строительстве) жилья, налогоплательщик
обязан представить в налоговую инспекцию:**

- 1. Налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ;**
- 2. Копия договора о приобретении жилого дома или доли (долей) в нем и дополнительные соглашения к нему (при условии их заключения), документы, подтверждающие право собственности налогоплательщика на жилой дом или долю (доли) в нем, - при строительстве или приобретении жилого дома или доли (долей) в нем;**
- 3. Копия договора приобретения земельных участков или доли (долей) в них с приложениями и дополнительными соглашениями к нему (при условии их заключения) – при приобретении земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома;**
- 4. Копия договора о приобретении квартиры, комнаты или доли (долей) в них и дополнительные соглашения к нему (при условии их заключения) и документы, подтверждающие право собственности налогоплательщика на квартиру, комнату или долю (доли) в них, - при приобретении квартиры, комнаты или доли (долей) в них в собственность;**
- 5. Копия договора участия в долевом строительстве и дополнительные соглашения к нему (при условии их заключения) и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, подписанный сторонами, - при приобретении прав на объект долевого строительства (квартиру или комнату в строящемся доме);**
- 6. Копия документов, подтверждающих право собственности налогоплательщика на земельный участок или долю (доли) в нем, и документы, подтверждающие право собственности на жилой дом или долю (доли) в нем, - при приобретении земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них;**
- 7. Копия свидетельства о рождении ребенка - при приобретении родителями жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них, в собственность своих детей в возрасте до 18 лет;**
- 8. Копия решения органа опеки и попечительства об установлении опеки или попечительства - при приобретении опекунами (попечителями) жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них,**

на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них, в собственность своих подопечных в возрасте до 18 лет;

9. **Копии документов, подтверждающих произведенные налогоплательщиком расходы** (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы);
10. **Копия кредитного договора (договора займа)** – для получения вычета в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на погашение процентов по целевым займам (кредитам);
11. **Копии документов, подтверждающих факт уплаты денежных средств в погашение процентов по кредиту** (например, справка банка об уплаченных процентах по кредитному договору (договору займу)) – для получения вычета в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на погашение процентов по целевым займам (кредитам);
12. **Заявление на возврат НДФЛ** (см. Приложение №4).

Обращаем внимание! Если налогоплательщик получает только доходы, для которых установлены иные налоговые ставки, то он не имеет право на данный вычет. Не имеют право на вычет так же и предприниматели, применяющие систему единого налога на вмененный доход (ЕНВД) и упрощенную систему налогообложения (УСН), систему налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей - единый сельскохозяйственный налог (ЕСН).

Согласно пункту 8 статьи 78 НК РФ заявление о возврате суммы излишне уплаченного налога может быть подано в течение трех лет со дня уплаты указанной суммы (налога) (см. Приложение №4).

Например: по объекту, приобретенному в 2011 году налогоплательщик (если имущественный налоговый вычет не заявлялся) в 2016 году может заявить о своем, не использованном праве на имущественный налоговый вычет по доходам, полученным в 2013 – 2015 годах и вернуть налог на доходы физических лиц за эти годы, представив налоговые декларации, соответствующие документы в налоговый орган по месту жительства.

Для получения имущественного налогового вычета налогоплательщиком **до окончания налогового периода при его обращении к работодателю необходимо** получить в налоговом органе по месту жительства **Уведомление о подтверждении налоговым органом права налогоплательщика на имущественный налоговый вычет** по налогу на доходы физических лиц (см. Приложение №5).

Для получения Уведомления, в налоговый орган необходимо предоставить следующие документы:

1. **Документы, подтверждающие приобретение и право**

собственности на квартиру, жилой дом, комнату, доли (долей) в них - копии;

2. Документы, подтверждающие фактические расходы на новое строительство или приобретение квартиры, дома или комнаты, погашение процентов по целевому займу по кредиту – копии;

3. Письменное заявление на получение уведомления о подтверждении права на получение налогового вычета у работодателя.

Уведомление, подтверждающее право налогоплательщика на имущественный налоговый вычет по налогу на доходы физических лиц, предоставляется в бухгалтерию работодателя.

Получение имущественного налогового вычета при продаже имущества.

Вычет предоставляется:

- в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде **от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков или доли (долей) в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, установленного в соответствии со статьей 217.1 НК РФ, не превышающем в целом 1 000 000 рублей;**
- в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде **от продажи иного недвижимого имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, установленного в соответствии со статьей 217.1 НК РФ, не превышающем в целом 250 000 рублей;**
- в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде **от продажи иного имущества (за исключением ценных бумаг), находившегося в собственности налогоплательщика менее трех лет, не превышающем в целом 250 000 рублей;**

Документы, подтверждающие доходы от продажи имущества (копии):

- Квитанции;
- расходные ордера;
- банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца;
- товарные и кассовые чеки;
- расписки о передаче денежных средств и другие документы.

Копии документов, подтверждающих право собственности проданное имущество (при наличии) и фактические расходы, связанные с

получением доходов.

К таким документам относятся договоры купли – продажи движимого и недвижимого имущества, договор купли-продажи доли (ее части) в уставном капитале организации, договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве (договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством), иные документы подтверждающие передачу прав собственности на проданное имущество, а также документы, подтверждающие произведённые расходы, связанные с получением этих доходов.