

Имущественные вычеты возникают при совершении сделок с недвижимостью:

- продажа имущества;
- покупка жилья (квартиры, комнаты дома и прочее);
- строительство жилья, включая приобретение земельного участка для этой цели.

- При покупке квартиры в новостройке или на вторичном рынке можно воспользоваться вычетом по расходам на приобретение жилья.

- Если квартиру приобретать в ипотеку, то государство вернет еще больше: кроме вычета на жилье можно воспользоваться и вычетом на проценты.

Вычет может получить гражданин, который приобрел квартиру и заплатил за нее полностью или частично. Если гражданин стал собственником жилья в результате безвозмездной сделки (например, дарение или наследование) налоговый вычет не предоставляется.

Для получения вычета необходимо подтвердить факт приобретения, то есть нужен правоустанавливающий документ на жильё.

Например, при покупке квартиры у застройщика нужно, чтобы дом был сдан в эксплуатацию, и подписан акт приема-передачи.

На вторичном рынке жилья нужно иметь свидетельство о праве собственности или выписку из ЕГРН.

Если квартира приобретена в браке, то она считается совместной собственностью. Не важно, на кого оформлена квартира, кто за нее платил, — вычет могут получить оба супруга.

Размер вычета на покупку квартиры. Вычет можно получить на сумму расходов на квартиру, но не более 2 000 000 Р. Допустим, квартира стоит 3 000 000 Р, вычет предоставят на сумму 2 000 000 Р. То есть вернуть из бюджета можно: $2\,000\,000\text{ Р} \times 13\% = 260\,000\text{ Р}$.

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.

Например, в заявлении о распределении вычета можно указать, что на долю жены приходится 80% вычета, а на долю мужа — 20%. Заявление о распределении вычета можно подать в инспекцию только один раз — до того, как супруги начнут получать вычет. Изменить пропорцию потом нельзя. Каждый из супругов может воспользоваться максимальным вычетом в 2 000 000 Р.

Распределять вычет имеет смысл, только когда цена квартиры ниже 4 000 000 Р. Если она дороже, каждому дадут вычет с 2 000 000 Р, то есть сумма к возврату — 260 000 Р на человека.

Кроме того, распределять вычет нужно, только если второй супруг тоже хочет получить вычет по этой квартире. Если такого желания второй супруг не изъявляет, то вычет получит только один супруг, без заявления о распределении вычета.

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 рублей.

Кроме того, можно получить вычет на проценты, уплаченные банку. Если при покупке квартиры гражданин взял ипотечный кредит в банке, то он может получить вычет и на проценты, уплаченные банку. Максимальная сумма вычета по процентам — 3 000 000 Р. То есть из бюджета можно вернуть: $3\,000\,000\text{ Р} \times 13\% = 390\,000\text{ Р}$.

Вычет дается только на один объект. Остаток от вычета попросту сгорит.

Если для приобретения квартиры в ипотеку банку были уплачены проценты на сумму 1 800 000 Р, то эта сумма и будет заявлена к вычету. На остаток в размере 1 200 000 рублей, даже если приобретается в кредит еще одна квартира, получить вычет не получится.

Воспользоваться этим вычетом можно двумя способами:

Предоставить налоговой инспекции декларацию и подтверждающие документы. Декларацию нельзя подать в год покупки квартиры — только в последующие. После проверки декларации и подтверждения вычета инспекция вернет налог. Для этого надо:

1. заполнить налоговую декларацию по форме 3-НДФЛ;
2. получить справку из бухгалтерии за соответствующий год по форме 2-НДФЛ;
3. подготовить копии документов, подтверждающих право на жилье. В зависимости от вида приобретенного жилья это могут быть свидетельства или выписки о государственной регистрации права собственности на жилье (будь то дом, квартира, комната); договор о приобретении квартиры или комнаты, акт о передаче гражданину квартиры или комнаты, свидетельство или выписка на право собственности на земельный участок; при погашении ипотеки также готовится ипотечный договор, график погашения и уплаты процентов за пользование заемными средствами;
4. собрать копии платежных документов, подтверждающие расходы на приобретение имущества квитанции к приходным ордерам, банковские

выписки о перечислении денежных средств со счёта покупателя на счёт продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы; если заявляется вычет за расходы по уплате процентов – готовятся копии документов, 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)

Декларация по форме 3-НДФЛ вместе с собранными копиями документов предоставляется в свою налоговую инспекцию.

Можно оформить вычет у работодателя. Но чтобы работодатель перестал удерживать налог, надо получить в налоговой уведомление о праве на вычет. Для получения уведомления в инспекцию необходимо представить заявление и пакет документов. Для этого нужно:

1. написать в произвольной форме заявление на получение уведомления от налоговой инспекции о праве на имущественный вычет;
2. подготовить копии документов, подтверждающих право на получение имущественного вычета (см. выше);
3. предоставить заявление с собранными документами в свою налоговую инспекцию;
4. в течение 30 дней получить от налоговой инспекции уведомление о праве на налоговый вычет;
5. предоставить полученное уведомление свою работодателю, что станет основанием для неудержания НДФЛ до конца года.