

ДОМ ДЕНЬГИ

Дай миллион!

финансовый план

Каждый покупатель квартиры и каждый застройщик частного дома может рассчитывать на то, что государство вернет ему 1 млн руб. в качестве налоговой льготы. Более того, если деньги на приобретение недвижимости взяты у банка, то приобретателю светит еще вычет по ипотечным процентам. Как, сколько и за что получают имущественный налоговый вычет, изучала **Евгения Дмитриева**.

Не на блюдечке

Теоретически государство в соответствии с Налоговым кодексом возмещает полную стоимость покупки жилой недвижимости. А практически потолок возвращаемой суммы — 1 млн руб. То есть если вы купили квартиру за 500 тыс. руб., вам столько же и вернут. А если за \$1 млн или дороже — все равно получите тот же самый «потолочный» 1 млн руб. Впрочем, для Москвы, Петербурга и многих крупных городов первый вариант чисто теоретический: квартир дешевле 1 млн руб. там не водится.

Но и этот возвращаемый государством миллион не из тех, которые приносят на блюдечке с голубой каемочкой. На какие-либо деньги от государства может рассчитывать лишь тот покупатель, который сначала деньги государству заплатил. В данном случае — в виде подоходного налога. То есть лишь те строители и приобретатели квартир, которые исправно уплачивают подоходный налог, могут рассчитывать не просто на 1 млн руб. в качестве «бонуса», а на возврат тех средств, которые «уходят» из заработной платы в качестве подоходного налога.

При этом возврату в размере миллиона подлежат лишь те средства, которые отчислялись с момента покупки квартиры. Например, недвижимость была приобретена 1 апреля 2007 года. Несмотря на то что и до этого момента гражданин уплачивал подоходный налог, вернут ему лишь ту сумму, которая «набежит» за следующие после покупки годы. Немногие из наших сограждан зарабатывают такие деньги, чтобы за один год вернуть удержанный государством подоходный налог размером в миллион рублей, особенно учитывая высокую долю «серых» зарплат. Легко подсчитать, что для этого годовой доход (причем исключительно «белый») должен составлять не менее 7,7 млн руб. (около \$300 тыс.) В том случае если имущественный вычет не может быть получен сразу, его остаток переносится на последующие налоговые периоды. Кстати, имущественный налоговый вычет является единственным налоговым вычетом, который может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования без ограничения количества лет.

Сразу или частями

Также можно выбрать, получить имущественный вычет по купленному жилью в налоговой инспекции или в организации, где вы работаете. В первом случае сумму вернут на расчетный счет, а во втором случае работодатель не будет удерживать с доходов налог до тех пор, пока имущественный вычет не используется до конца. Например, вы купили квартиру и у вас есть

право на налоговый вычет в размере 1 млн руб. Если ваша заработная плата составляет, к примеру, 100 тыс. руб. в месяц, вы освобождаетесь от подоходного налога на шесть лет и четыре месяца.

Однако документы, подтверждающие право на вычет, в любом случае придется относить в налоговую инспекцию, так как именно налоговики будут решать, имеете ли право на вычет или нет. Кроме того, заявить в инспекцию об имущественном вычете можно будет только после того, как окончится год, в котором жилье было куплено. Налоговым вычетом можно воспользоваться и на доходы за прошедшие годы с момента подачи заявления на право использования вычета, если недвижимость была приобретена за несколько лет до предоставления в налоговую инспекцию такого заявления. То есть для людей, которым хочется получить весь миллион сразу, можно пропустить несколько лет и получить вычет одним платежом.

На то, чтобы рассмотреть документы, инспекторам отводится 30 дней. А затем они должны выслать соответствующее уведомление на дом. Эту бумагу надо будет отнести в бухгалтерию компании-работодателя. Если у налогоплательщика несколько источников дохода и в течение года он не полностью использовал имущественный налоговый вычет у указанного в уведомлении налогового агента, по окончании налогового периода он может подать декларацию в налоговую инспекцию, чтобы воспользоваться вычетом из доходов, полученных от других работодателей.

Кстати, для получения вычета необходимо заранее позаботиться об открытии банковского счета, в противном случае налоговая инспекция не сможет вернуть средства налогоплательщику. Практика

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НУЖНО ИМЕТЬ, ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ

Заявление в налоговую инспекцию по месту жительства с просьбой предоставить вычет.

Договор купли-продажи квартиры или жилого дома, подтверждающий право собственности на данный объект.

Акт приема-передачи построенного объекта недвижимости (если приемлемо).

Справки о полученных доходах по форме 2-НДФЛ.

Платежные документы, подтверждающие факт оплаты расходов, включаемых в налоговый вычет (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).

Кредитный договор (если приемлемо).



СЕРГЕЙ КОЗЛОВ

выдачи денег «на руки» налогоплательщику отсутствует. Таким образом, своевременность возврата сумм налога зависит от самого налогоплательщика.

Откладывать использование вычета больше чем на три года после покупки квартиры не стоит: в таких случаях сотрудники налоговых инспекций часто отказывают в использовании имущественного вычета. Если вы хотите вернуть налог без лишних споров, не затягивайте с походом в налоговую инспекцию.

Надо разделить по справедливости

Если жилье приобрели несколько собственников, то порядок, в котором имущественный вычет предоставляется в этом случае, зависит от того, какое право собственности на квартиру у ее владельцев. Если новая квартира находится в общей долевой собственности, то имущественный вычет распределяется между владельцами. Причем только между теми из них, на кого выписаны документы, подтверждающие оплату жилья. Естественно, вычет делится пропорционально долям собственников. А вот когда жилье приобретено в общую совместную собственность, владельцы вправе сами решить, как распределить между собой имущественный вычет. Возможно даже, что весь вычет достанется одному человеку. Поэтому в заявлении на вычет необходимо указать, как имущественный вычет распределяется между собственниками жилья. Разумеется, общая сумма вычета при этом не может превышать 1 млн руб.

При приобретении имущества в общую долевую либо общую совместную собственность размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей собственности либо с их письменным заявлением. При этом каждый из собственников имеет право заявить вычет в сумме, пропорциональной его доли собственности: по 250 тыс. руб. Но если доли собственности не выделены (квартира или жилой дом находится в общей совместной собственности), то имеется возможность рас-

делить имущественный вычет между собственниками в любых пропорциях по их усмотрению. Так, если квартира приобретена супругами в общую совместную собственность без выделения долей, то они могут принять любое решение. Например, правом на имущественный вычет в полной сумме может воспользоваться один из супругов (у которого есть доходы, облагаемые по ставке 13%, или у которого такие доходы больше).

Сначала стулья

К сожалению, вернуть деньги, уплаченные за квартиру в строящемся доме, можно только после того, как закончатся строительные работы. Если налогоплательщик приобретает по инвестиционному договору квартиру, которая в собственность будет оформлена через несколько лет после сдачи дома в эксплуатацию и оформления всех необходимых документов на дом, воспользоваться правом на вычет будет возможно только после оформления квартиры в собственность.

Квартиры в новостройках, как правило, продаются без отделки, и владельцам приходится изрядно потратиться на ремонт жилья. Так вот, если стоимость квартиры не дотягивает до 1 млн руб. (такое теоретически возможно, например, в очень дальнем Подмоскovie), то вы можете исключить в сумму расходов на приобретение недвижимости стоимость израсходованных ма-

териалов. Только в договоре на покупку жилья должно быть указано, что оно продается без отделки. Тогда стоимость израсходованных материалов относится к затратам, связанным с приобретением квартиры. Естественно, все расходы должны быть тщательно задокументированы.

Если же вы строите дом самостоятельно, то на истраченные суммы также можно уменьшить налогооблагаемый доход. Бюджет возместит расходы на разработку проектно-сметной документации, приобретение строительных и отделочных материалов, достройку дома и т. д.

Общество взаимного кредита

При покупке недвижимости не важно, обременена такая недвижимость залогом или нет. То есть имущественный вычет можно получить и с ипотечной квартиры. Более того, если покупатель приобрел квартиру с привлечением ипотечного кредита, то помимо вышеуказанного налогового вычета у него есть право на получение налогового вычета в размере процентов, начисленных за использование кредитных средств. То есть существует возможность уменьшить размер процентов, которые выплачиваются банку за пользование кредитом. Надо прийти в банк и получить подробную выписку по суммам: сколько в месяц выплачивается в качестве погашения основного долга, сколько проценты. Исходя из этих расчетов и устанавливается размер возможной компенсации. Конкретные суммы зависят от величины кредита, сроков и т. д., но, как правило, есть возможность уменьшить ставку на 2–3%.

Ни кроватей, ни умывальников

На практике налогоплательщики могут столкнуться с тем, что их ожидания, связанные с получением указанного вычета, не оправдаются только потому, что ими не были учтены все требования Налогового кодекса. Для того чтобы избежать лишнего разочарования, покупателям жилья необходимо помнить следующее. Во-первых, вычет не предоставляется, если вы приобрели земельный участок или нежилое помещение. Во-вторых, если квартира приобретается в собственность несовершеннолетнего родителями, то получить вычет за такую квартиру родители не смогут, несмотря на то что они потратили деньги на приобретение жилья. Подать заявление на вычет может только покупатель, в собственность которого недвижимость оформляется. И наконец, воспользоваться выче-

том можно только один раз — если вы, к примеру, продали квартиру и купили другую, новые льготы вам не грозят.

Пенсионер, не получающий иного дохода, кроме пенсии, не вправе воспользоваться имущественным вычетом, вследствие того что он распространяется только на доходы, облагаемые налогом, а пенсия налогом не облагается.

Следует понимать, что если жилой объект приобретается несколькими лицами, то они смогут заявить имущественный вычет только при условии, что каждый из налогоплательщиков самостоятельно оплатил свою долю, что должно быть подтверждено документально. При этом налоговое законодательство не делает никаких исключений для супругов, детей и родителей. То же самое касается ситуации, когда квартира приобретается в долевую собственность супругами, а оплата за нее внесена только одним из них. Аргументы, сводящиеся к тому, что у супругов общий семейный бюджет и т. п., налоговым законодательством не принимаются во внимание. Целесообразно произвести оплату квартиры или иного жилья таким образом, чтобы платежные документы были оформлены на каждого из собственников (в соответствии с распределением долей), имеющих потенциальное право заявить имущественный вычет. Особое внимание на этот момент следует обратить тем, кто производит оплату путем перечисления денежных средств с расчетного счета.

Но оплата приобретенной квартиры или дома не всегда производится непосредственно денежными средствами, поэтому с проблемами могут столкнуться те лица, которые используют для оплаты векселя. Может возникнуть проблема с получением имущественных вычетов в случаях, когда сделка купли-продажи квартиры совершена между лицами, состоящими в брачных отношениях, отношениях родства и свойства. Кроме того, из представляемых в налоговый орган документов, подтверждающих право на имущественный налоговый вычет, в подавляющем большинстве случаев нельзя сделать однозначный вывод о наличии родственных отношений между продавцом и покупателем. Очевидно, что мать и ее замужняя дочь чаще всего имеют разные фамилии. Зато в случае, если продавец и покупатель случайно окажутся однофамильцами, у них могут возникнуть проблемы. В этом случае они должны будут документально подтвердить, что родственниками не являются.

Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве

АКАДЕМИЯ ЛЮКС
Жилой комплекс

Проспект Вернадского, 84
www.academy-lux.ru

(495) 363 7545

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте компании ЗАО «ПРОМИНДУСТРИЯ АГ»

На правах рекламы

СМОЛЕНСКАЯ ЗАСТАВА
НОВЫЙ ДОМ НА СМОЛЕНСКОЙ ПЛОЩАДИ

проектная декларация на
www.smolenka.info

223-5353

реклама ОАО «Август-Эстейт»

реклама

Мелодия комфортной жизни!

Лишь в получасе от Кремля
И ты уж дома, для тебя
Решен известный всем вопрос,
А ведь казался он не прост!

Жилой комплекс СИЛВА

СЕРЕБРЯНЫЙ ДВОР
ГРУППА КОМПАНИЙ

СТРОЙТЭК
ГРУППА КОМПАНИЙ

626-03-05
626-03-33

НП ГК «Стройтэкс», ООО ИК «Серебряный двор». Проектная декларация опубликована на сайте www.silveryard.ru

Иск. ТМ № 000102 Кода. 02. Иск. Администрация МО № 0028/19 Кода. 222.